



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: spanu.radu@gmail.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA CONSTRUITĂ – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
FLOREȘTI**

COMUNA FLOREȘTI – JUDEȚUL CLUJ

VOL.2.

REGULAMENT DE URBANISM

3.06.2026

BENEFICIAR: Primăria Comunei Florești – județul Cluj

PROIECTANT GENERAL: S.C.TRIARH S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

COORDONATOR:	SC. TRIARH S.R.L. Dr. arh. RADU SPÂNU
STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE PUZ – CP FLOREȘTI	ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL Arh. ZABO ANE MARIE
STUDIU DE PEISAJ – PUZ – CP FLOREȘTI	S.C.STUDIO DE PEISAJ ANA HORHAT S.R.L. Arh. ANA – MARIA HORHAT
STUDIU DE CIRCULAȚIE	S.C.TRAFFIC PLAN S.R.L. Ing. CĂLIN ȘERBU

3-4 06.2026

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	4
Articolul 1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI.....	4
Articolul 2. DEFINIREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP) ȘI A SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ (SIR)	4
Articolul 3. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL.....	7
Articolul 4. ALTE CONDIȚIONĂRI ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII DIN CADRUL ZCP.....	9
RECOMANDĂRI INTERVENȚII CLĂDIRI, ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIA DE CONSTRUCȚII.....	9
A. CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR	17
B. ACOPERIȘURI.....	19
C. FAȚADE.....	29
D. PARTERUL.....	39
E. PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT	40
F. ETAJE RETRASE ȘI ULTIMUL NIVEL	41
G. CURȚI	42
H. FERESTRE ȘI UȘI	47
I. VITRINE.....	49
J. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES.....	50
K. FERONERIE ȘI TINICHIGERIE DECORATIVĂ.....	52
L. ACCESORII ALE FAȚADELOR.....	53
M. ELEMENTE DE ILUMINAT AL FAȚADELOR	56
N. ELEMENTE CE SE AMPLASEAZĂ PE DOMENIUL PUBLIC.....	56
Articolul 5. DEFINIRE POT SI CUT	66
II. SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ	67
SIR1.- SUBZONA DEFINITĂ DE AMPLASAMENTUL BISERICII ROMANO-CATOLICE ȘI A LOTIZĂRILOR DE FACTURĂ RURALĂ TRADIȚIONALĂ PĂSTRATE, RESPECTIV LOTUL ATIPIC ISTORIC AL ȘCOLII GENERALE GH. ȘINCAI, PRIMĂRIA, COMERȚ, SERVICII, LOCUINȚE EXISTENTE	68
C1). SUBZONE ADIACENTE zonei de protecție a monumentului istoric.....	123
SIR2.- Subzona definită de amplasamentul Bisericii Ortodoxe „ Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice.....	125
SIR2.1. Funcțiuni mixte, locuire, comerț, servicii.....	140
SIR3.- Locuire (locuințe colective,loc.individuale), servicii S -V	149

SIR4.- Locuire (colectivă+loc.individuale), servicii	160
SIR5.- Subzona restructurată în perioada interbelică, destinată restructurării pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi	172
SIR6.- Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii.....	182
GC.- Cimitir existent–gospodărie comunală	194
SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI	194
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	195
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	196
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI	198

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

- (1) Prezentul REGULAMENT reprezintă piesa de baza în aplicarea PUZCP – Florești, prescripțiile cuprinse în acesta fiind obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de infrastructură și suprastructură (construcții) pe teritoriul zonei construite protejate delimitate.
- (2) Aprobat împreună cu documentele PUZ, regulamentul constituie un act legislativ (de autoritate) al ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE (PRIMĂRIE) pentru realizarea administrării dezvoltării urbanistice și arhitecturale a zonei, fundamentarea operațiunilor de intervenție în vederea revitalizării urbane cât și a operațiunilor de solicitare de fonduri (buget de stat) în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică și atragerea de fonduri complementare.

Articolul 2. DEFINIREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP) ȘI A SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ (SIR)

- (3) **Zona Construită Protejată Florești** a fost delimitată prin „Studiul Istoric de fundamentare a PUZ-CP Comuna Florești, județul Cluj” și cuprinde:
- trama stradală de la începutul sec. XIX: străzile Avram Iancu (de la numerele 88- la 341), Cuza-Vodă, Andrei Mureșanu, Eroilor (până la intersecția cu strada Dumitru Mocanu), Simion Bărnuțiu, Tudor Vladimirescu, Nicolae Bălcescu, Gheorghe Doja, Prof. Dumitru Tăuțan, Prof. Dumitru Mocanu, Prof. Ioan Rus. În parte, toate aceste trasee stradale au fost delimitate încă din sec. XVIII, dar imaginea vetrei originale a localității care s-a păstrat ca atare până în perioada postbelică este cea concretizată la începutul sec. XIX.
 - parcelarul istoric (tipologiile de lotizare cuprind parcelar tipic zonelor rurale, atipic cu loturi în care dimensiunea frontului stradal este apropiată de cea a adâncimii și fronturi construite la două străzi, atipic pentru zona centrală cu loturi de dimensiuni mari).

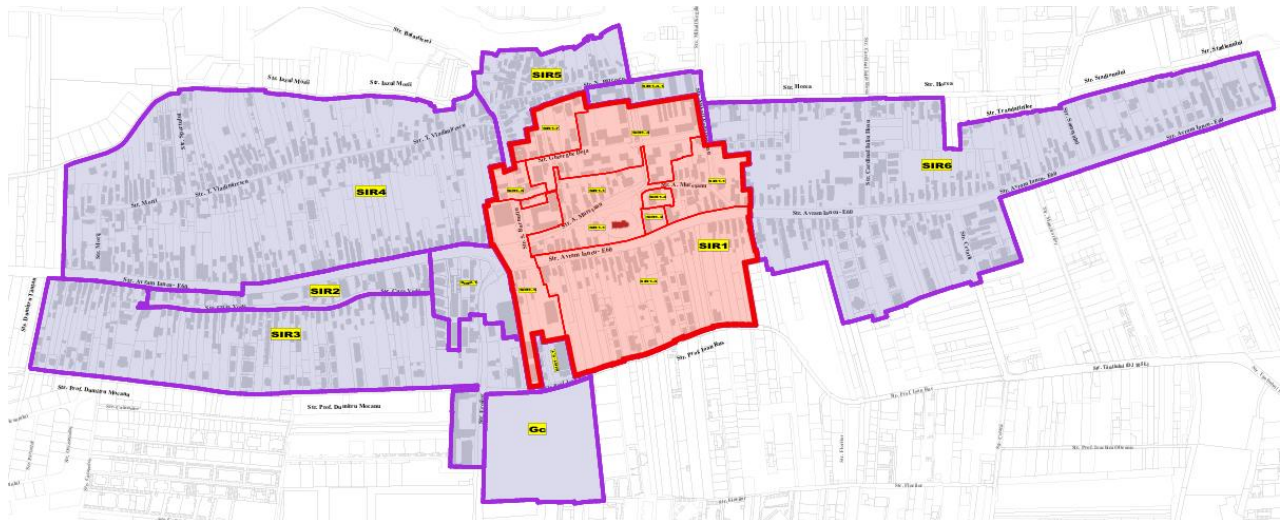
Pentru delimitarea subzonelor istorice de referință (SIR) ca unități teritoriale de planificare, esențiale pentru gestiunea coerentă a zonelor protejate s-a luat în considerare coerența țesuturilor rurale cu caracteristici similare în ceea ce privește valoarea istorică, arhitecturală, stilistică sau tipologică.

- (4) Prevederile prezentului regulament acționează în cadrul ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE FLOREȘTI, denumită în „Reactualizare Plan Urbanistic General al Comunei Florești” **ZCIR** = zona centrală existentă a localității Florești: instituții și

servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente, intervenții permise numai cu PUZ-CP.

- Definirea, delimitarea zonelor și subzonelor istorice de referință s-a făcut în funcție de:
 - limita zonelor de protecție față de monumentul istoric și tipul de protecție necesar fiecărei subzone, în funcție de caracteristicile acesteia;
 - caracteristicile zonelor istorice de referință - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat;
 - modul de dezvoltare/evoluție și de caracteristicile țesutului urban;
 - ierarhizarea zonelor funcționale de centralitate;
 - omogenitatea zonelor din punct de vedere morfologic;
 - definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone.

Rezultă:



SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

	Descrierea S.I.R.-urilor	Delimitare	S. (ha)
ZCIR(ZCP)		91,722ha - din care:	
SIR 1	Subzona definită de Zona de protecție a Bisericii Romano-Catolice (traversată de Str. Avram Iancu)	La N: SIR 5 La S: Str. Prof. Ioan Rus La E: Str. M. Kogălniceanu, SIR 6 La V: SIR4, SIR2.1., SIR3	18,9784
SIR 1.5.1.	Învățământ: (Grădinița Lumea Culoilor) Instituții: Poliția Locală Florești Locuințe existente	La N: SIR1.5. La S: Str. Prof. Ioan Rus La E: Str. SIR 1.3 La V: SIR 1.5.	0,5495
SIR 1.4.1.	Locuințe colective, zona destructurată, înafara zonei de protecție a monumentului istoric	La N: Str. N. Bălcescu La S: Str. 1.7. La E: Str. M. Kogălniceanu La V: SIR 1.8.	0,9361
SIR 2	Subzona cuprinde Biserica Ortodoxă „Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școli Elementare și lotizările atipice istorice	La N: Str. Avram Iancu La S: Str. Cuza Vodă La E: SIR 2.1. La V: SIR 3	2,6754
SIR 2.1.	Funcțiuni mixte, locuire, comerț, servicii	La N: Str. Avram Iancu La S: SIR3 La E: SIR1 La V: SIR2, SIR3	2,0459
SIR 3	Locuire(colectivă+locuințe individuale), servicii	La N: Str. Avram Iancu, Str. Cuza Vodă La S: Str. Prof. D-tru Mocanu La E: Str. Eroilor, SIR 2.1 La V: Str. D-tru Tăușan	14,1019
SIR 4	Locuire(colectivă+loc.individuale), servicii, des-tinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii,	La N: Str. Iazul Morii La S: Str. Avram Iancu La E: Str. Simion Bărnuțiu, SIR 1, SIR 5 La V: Str. D-tru Tăușan, limit ZCP	23,4048
SIR 5	Subzona restructurată în perioada interbelică, destinată restructurării Pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi	La N: râul Someșul Mic, La S: SIR 1.4.1, SIR 1.7. La V: Str. Simion Bărnuțiu La E: SIR1.4.1., limita de protecție monument	3,0257
SIR 6	Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii	La N: Str. Horea, Str. Stadionului La S: Str. Avram Iancu, limita ZCP La E: limita ZCP La V: SIR 1	21,8541
GC	Cimitir existent-gospodărie comunală	La N: Str. Prof. Ioan Rus La S: limita ZCP La E: Str. Eroilor La V: limita ZCP	4,1502

Nota: * Limitele SIR1 a fost stabilită exclusiv pentru zonele de protecție ale monumentului, iar celelalte subzone (SIR-uri) au fost delimitate astfel încât să se afle în afara acestei zone de protecție.

Articolul 3. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL

(1) Structura REGULAMENTULUI local de urbanism aferent zonei studiate este în concordanță cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului de elaborare a documentațiilor de urbanism tip PUZ, PUG (pr.227/2001 - INCD URBAN PROIECT - BUCURESTI) și Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Reglementare tehnica - indicative: GM - 011 - 2000, elaborator INCD URBAN PROIECT - BUCURESTI).

(2) Regulamentul se înscrie în prevederile generale propuse prin REACTUALIZARE PUG – COMUNA FLOREȘTI – JUDEȚUL CLUJ

(3) Simultan cu prezentul regulament acționează legislația în vigoare în domeniul organizării și utilizării spațiului pe care acesta nu o înlocuiește ci doar o completează cu măsuri de intervenție mai detaliate:

- Legea nr.185/2013 din 25 iunie 2013 Republicată privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, cu modificările aduse prin Legea nr.60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ultima modificare și completare fiind Legea 229/2013
- Legea 242/03.07.2009- privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008
- HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în 2002 și modificată prin HG 273/2011 și HG 490/2011
- Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Național- Secțiunea a III-a zone protejate
- Legea 315/2004- privind dezvoltarea regională în România
- Ordonanță de Urgență nr. 111/2004- pentru modificarea și completarea Legii 315/2004 privind dezvoltarea regională în România
- Legea 50/1991 republicată în 13.10.2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ultima modificare și completare fiind Legea 269/2011
- Ordin 1430/2005- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificat și completat prin Ordin 119/2009, actualizat prin Ordinul 839/2009 cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 1867/2010

- Legea 422/18.07.2001- privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare– ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
- Ordin Administrație Publică 2807/2003- pentru modificarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice
- Ordin 2260/2008- privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, modificat și completat de Ordinul 2480/2009
- Ordinul ministrului culturii și cultelor 2684/2003- privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia
- Ordinul 562 din 20.10.2003- emis de către M.T.C.T.- pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”- publicat în M.Of., Partea I, nr. 125 bis/11.II.2004
- Ordonanța Guvernului 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea 378/2001 și republicată în 2006 cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
- Ordonanța Guvernului 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată prin Legea 564/2001
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- R. G.U., aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;

Articolul 4. ALTE CONDIȚIONĂRI ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII DIN CADRUL ZCP

RECOMANDĂRI INTERVENȚII CLĂDIRI, ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIA DE CONSTRUCȚII

(1) Operațiunile de restaurare/refuncționalizare /modificare a clădirilor existente se referă atât la amenajările necesare aducerii la un standard de locuire adecvat cât și la consolidarea acestora și restituirea aspectului inițial - modificat/alterat prin demolări, goluri neconforme sau umpleri de goluri, tăieri sau alterări ale decorațiilor/modenaturilor existente și supraînălțări ale clădirilor inițiale.

(2) În vederea asigurării aspectului general al ZCP, pentru orice obiect de investiție în construcții (intervenții de conservare, restaurare, construcții noi) se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Pentru categoriile de construcții II din ZCP , indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie întocmirea unor studii de specialitate prin care se vor analiza din punct de vedere tehnic și estetic lucrările de intervenții (conservare, restaurare, anexe noi pe aceeași parcelă cu categoriile de construcții II) în conformitate cu teoriile de urbanism, arhitectură și restaurare, în funcție de categoriile de lucrări necesare realizării investiției. Aceste studii vor fi întocmite de specialiști – arhitecți sau urbaniști-atestați de Ministerul Culturii la categoria B– studii, investigații, cercetarea și evidența monumentelor istorice ;

(4) Studiile de fundamentare vor fi cerute prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Comunei Florești.

(5) Studiile de fundamentare se vor constitui din piese scrise și piese desenate ce vor deveni Anexe la Memoriul aferent documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare și se verifică conform legii de către verificali atestați. Documentațiile completate cu studiile de fundamentare și cu avizele altor factori interesați în zonă se prezintă spre avizare DJC Cluj. După obținerea avizului DJC Cluj, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Comunei Florești.

(6) **Categoriile de construcții sunt, după cum urmează** (Vezi Anexa nr. 7.):

a. **Categoria II** - construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală, care nu se pot modifica (conf. metodologie: clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală care nu se modifica)

b. **Categoria III** - construcții sau fragmente de construcții existente cu valoare ambientală incluse în ZCP, care pot fi modificate pentru ameliorare. (conf. metodologie: constructii care pot fi modificate pentru ameliorare)

c. **Categoria IV** - construcții viitoare în cadrul ZCP (conf. metodologie: constructii a caror demolare este necesară pentru asanarea zonei sau

pentru realizarea unor operatiuni de amenajari publice sau private), construcții de importanță redusă.

Conform *Legii nr 422/2001 privind protejarea monumentelor istoric*, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- a)** toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b)** executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c)** amplasarea definitivă sau temporară de împrejmui, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d)** schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e)** strămutarea monumentelor istorice;
- f)** amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile descrise mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autorizațiile descrise mai sus, emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept. Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente ori de amplasare a echipamentelor sau a infrastructurii fizice destinate susținerii rețelelor de comunicații electronice, care se încadrează ca microlucrări, lucrări standard sau lucrări de mică amploare, așa cum sunt acestea prevăzute în legislația privind facilitarea dezvoltării rețelelor de comunicații electronice, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu personal de specialitate atestat, sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, în condițiile legii.

Conform Ordinului nr. 2.797 din 2017 *se vor respecta următoarele tipuri de intervenție* asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate care afectează în mică măsură substanța istorică și/sau sunt temporare și condițiile în care **se pot emite avize fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice**, respectiv a comisiilor zonale ale monumentelor:

	Tip de intervenție	Condițiile cumulative pentru fiecare tip de intervenție asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate pentru care Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile publice deconcentrate ale acestuia pot emite avize fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau a comisiilor zonale ale monumentelor istorice
1	Schimbări ale funcțiunii sau ale destinației monumen-telor istorice	- intervențiile nu modifică aspectul obiectivului, existent la momentul solicitării avizului.
2	Organizările de șantier asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- se vor amplasa în zone în care acestea nu sunt vizibile sau sunt discret așezate și nu afectează percepția din spațiul public asupra monumentului istoric în condiții normale de utilizare a spațiului public de către pietoni, inclusiv din puncte de belvedere cu acces turistic situate la înălțime.
3	Lucrări de reparații la ziduri de sprijin, terase, terasa-mente, realizate asupra imobilelor din zonele de protecție a monumentelor istorice sau din zonele protejate	a) cu folosirea unor materiale compatibile cu cele istorice și a acelorași materiale de finisaj; b) nu se intervine la mai mult de 10% din suprafața zidurilor; c) dacă intervenția afectează solul sau subsolul, intervenția se realizează cu verificarea regimului de protecție a siturilor arheologice, respectarea legislației în vigoare privind protecția siturilor arheologice și inserarea condițiilor corespunzătoare în aviz, în funcție de faza de proiectare (supraveghere arheologică).
4	Reparații curente la împrejmuiri sau realizarea unor împrejmuiri noi ori, în cazul în care se înlocuiesc împrejmuiri provizorii la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) împrejmuirile sunt construite după anul 1960; b) nu se vor utiliza materiale plastice și se vor folosi maximum două culori și maximum două tipuri de materiale vizibile, dintre cele care se regăsesc la exteriorul clădirilor istorice din vecinătate; se recomandă ca pe ambele fronturi ale Str. Avram Iancu cuprinse în SIR1 să se aplice o soluție unitară pentru împrejmuiri.

5	Amenajări, în spațiul public, de genul echipamentelor luminoase de sărbători, spectacolelor, târgurilor, amplasării de terase sau alte construcții temporare, instalații temporare la	a) intervenția să fie reversibilă, fără fundare în sol și fără atingerea clădirilor construite anterior anului 1960; b) gamă cromatică restrânsă, nu mai mult de trei culori, de preferință dintre cele care se regăsesc la exteriorul clădirilor istorice din vecinătate.
6	Montarea aparatelor individuale de climatizare la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- se vor amplasa în zone în care acestea nu sunt vizibile sau sunt discret așezate și nu afectează percepția din spațiul public asupra monumentului istoric, în condiții uzuale de utilizare a spațiului public de către pietoni, inclusiv din punctele de belvedere cu acces turistic situate la înălțime.
7	Instalarea de sisteme de pază și supraveghere la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- se vor amplasa discret, cu intervenții minime, evitându-se amplasarea acestora direct asupra clădirii monument istoric.
8	Amplasarea de firme, plăci memoriale sau alte însemne asupra monumentele istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) nu vor depăși în dimensiuni 0,5 x 0,5 metri și nu conțin mai mult de două culori dintre cele care se regăsesc în finisajele istorice ale fațadei construcției sau ale celor din vecinătate; b) nu se vor utiliza culori stridente, lucioase sau reflectorizante.
9	Amplasarea de antene GSM și alte rețele de telecomunicații pe monumentele istorice, imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția situațiilor în care acestea se amplasează direct asupra monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" monument); b) se vor amplasa discret, cu evitarea fațadelor principale și laterale, în zone puțin sau deloc perceptibile din spațiul public.
10	Amplasarea de bannere stradale temporare, asupra monumentele istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) se vor amplasa discret, vor fi de mici dimensiuni și nu vor afecta percepția din spațiul public asupra monumentului istoric în condiții uzuale de utilizare a spațiului public de către pietoni, inclusiv din punctele de belvedere cu acces turistic situate la înălțime; b) gamă cromatică restrânsă, nu mai mult de trei culori, de preferință dintre cele care se regăsesc la exteriorul clădirilor istorice din vecinătate.

11	Montarea indicatoarelor de circulație și structurilor de susținere a acestora asupra monumentele istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- dacă nu se montează pe clădire.
12	Amenajări peisagistice ale parcurilor și grădinilor aparținând monumentelor istorice, imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- dacă acestea au fost prevăzute într-un regulament, plan de gestiune și management sau plan de amenajare, avizat în prealabil de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile deconcentrate ale acestuia, după caz.
13	Lucrări de reparații și reabilitări la căi de comunicație, alei, trotuare, pasarele, piste pentru biciclete, parcări, insule în carosabil, la monumentele istorice, imobile din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate, fără schimbarea cotei de fundare și fără modificarea amprentei la sol a construcției inițiale	- fără modificarea cotei de călcare, a pantelor și cu folosirea aceluiași materiale de finisaj prezente în zonă.
14	Lucrări de modernizări, reparații, reabilitări, reconfigurări la căi de comunicație, alei, trotuare, pasarele, piste pentru biciclete, parcări, insule în carosabil, alveole sau rețele la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate, cu schimbarea cotei de fundare	a) cu folosirea unor materiale de finisaj prezente în zonă; b) existența în documentația supusă avizării a unor fotomontaje sau prezentări 3D care să ilustreze intervențiile propuse, astfel cum urmează a fi percepute vizual, în condiții de utilizare normală a spațiului public; c) dacă intervenția afectează solul sau subsolul, intervenția se realizează cu verificarea regimului de protecție a siturilor arheologice, respectarea legislației în vigoare privind protecția siturilor arheologice și inserarea condițiilor corespunzătoare în aviz în funcție de faza de proiectare (diagnostic intruziv/supraveghere arheologică).

15	<p>Branșamente subterane, racorduri subterane pentru utilități, reparații și înlocuiri de rețele subterane pe același amplasament, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu indicarea în documentația supusă avizării a amplasării branșamentelor, racordurilor sau rețelelor, raportat la construcțiile învecinate și limitele de proprietate;</p> <p>b) cu indicarea în documentația supusă avizării a suprapunerii între planurile actuale și cele istorice, dacă există;</p> <p>c) fără ridicarea nivelului de călcare la sol și fără piese supraterane vizibile din spațiul public;</p> <p>d) cu verificarea regimului de protecție al siturilor arheologice, respectarea legislației în vigoare privind protecția siturilor arheologice și inserarea condițiilor corespunzătoare în aviz, în funcție de faza de proiectare (supraveghere arheologică).</p>
16	<p>Amplasarea de pietre funerare sau realizarea de lucrări de reparații la monumente funerare din monumente istorice, imobile din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) nu se modifică imaginea generală existentă;</p> <p>b) sunt în concordanță cu cele istorice din vecinătate, inclusiv din punct de vedere cromatic și al materialelor utilizate preponderent.</p>
17	<p>Lucrări de întreținere și reparații curente la fațade și terase, fără utilizarea vopselelor care au în componență silicon sau alte substanțe sintetice și fără utilizarea mortarelor pe bază de ciment, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" – monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument);</p> <p>b) documentația tehnică supusă avizării conține releveele fotografice/ fotorealiste ale existentului și ale propunerii;</p> <p>c) existența în documentația supusă avizării a studiului stratigrafic de parament;</p> <p>d) prezentarea gamei cromatice, corelată cu rezultatele studiului stratigrafic de parament;</p> <p>e) se folosesc aceleași finisaje cu cele originale;</p> <p>f) fără îndepărtarea straturilor istorice de zugrăve-li sau tencuiei.</p>
18	<p>Lucrări de întreținere și reparații curente la învelitori, lucrări de întreținere și reparații curente la terase-acoperiș, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" – monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument);</p> <p>b) cu păstrarea structurii, formei, materialelor și elementelor decorative ale învelitorii și a culorilor istorice, cu păstrarea maximului posibil de materie istorică ce se poate reutiliza.</p>

19	<p>Lucrări de întreținere și reparații curente la sistemul de drenare a apelor pluviale la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>- cu păstrarea structurii, formei, materialelor, a elementele decorative și a culorilor istorice, cu păstrarea maximului posibil de materie istorică ce se poate reutiliza.</p>
20	<p>Lucrări de întreținere și reparații curente la tâmplăria interioară și exterioară la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) fără modificarea formei și dimensiunilor golurilor și tâmplăriei atestate prin existența tabloului de tâmplării, releveu și propunere în documentația înaintată spre avizare; b) în cazul construcțiilor anterioare anului 1960 și care fac parte din monumente și ansambluri clasate ca monumente istorice, cu păstrarea aceluiași tip de material pentru tâmplărie cu cel din perioada de edificare a construcției; c) fără modificarea partiției tâmplăriei, în cazul monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument).</p>
21	<p>Lucrări la rețele și instalații din interiorul construcțiilor, inclusiv instalarea de sisteme de detectare, semnalizare și avertizare la incendiu și înlocuirea/ montarea de centrale termice, boilere, radiatoare, aparate de contorizare, alte obiecte parte a unor sisteme locale de utilități, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" – monu-ment) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) cu indicarea, în fotografii, în documentația supusă avizării a interiorului construcțiilor și a traseelor amplasării rețelelor, instalațiilor și aparatelor; c) în cazul înlocuirilor de centrale termice, boilere, radiatoare, cu includerea în documentații a unor fotografii ale obiectelor la care urmează a se renunța.</p>
22	<p>Zugrăveli și vopsitorii interioare la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) existența în documentația supusă avizării a studiului stratigrafic de parament; b) documentația tehnică supusă avizării conține un releveu fotografic; c) fără utilizarea vopselelor care au în componență substanțe pe bază de silicon.</p>
23	<p>Lucrări de reparații la finisaje interioare, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" – monu-ment) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument);</p>

		<p>b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu fotografic care atestă lipsa elementelor decorative interioare (mozaicuri, fresce, etc.);</p> <p>c) intervenția asupra tencuielilor se poate efectua doar dacă există în documentația supusă avizării un studiu stratigrafic de parament;</p> <p>d) fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor decorative, de genul tencuielilor, plăcajelor și altele asemenea.</p>
24	<p>Lucrări de reparații sau modernizări la interiorul imobilelor monumente istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" – monu-ment) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument);</p> <p>b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu fotografic al existentului și al propunerii, pentru zonele asupra cărora se solicită intervenții;</p> <p>c) doar dacă există în documentația supusă avizării un studiu de parament, în cazul intervenției asupra tencuielilor.</p>
25	<p>Desființare anexe realizate după anul 1960, construcții parazitare sau provizorii la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" – monu-ment) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument);</p> <p>b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu fotografic al existentului și al propunerii, pentru zonele asupra cărora se solicită intervenții.</p>
26	<p>Extindere anexe realizate după anul 1960 la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate</p>	<p>a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" – monu-ment) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument);</p> <p>b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu al construcțiilor existente;</p> <p>c) doar dacă există un edificabil în care noua construcție se încadrează în documentații de urbanism de tip PUZ - Zonă construită protejată sau PUZ Zonă de protecție a monumentului istoric, în vigoare și cu respectarea prevederilor acestora.</p>

27	Intervenții la locuri de joacă, terase sezoniere și construcții provizorii (chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, copertine, pergole) la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate istorice	a) cu respectarea regulamentelor avizate de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile deconcentrate ale acestuia, după caz, care prevăd funcțiunile admise, materialele acceptate sau interzise, precum și gama cromatică; b) neafectarea vizibilității unor monumente istorice care aparțin simultan categoriilor II - Arhitectură și monument; c) construcțiile sezoniere și provizorii să fie demontabile în întregime.
----	---	--

A. CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

I. Intervenții admise:

Pentru categoria II

- Restaurarea și conservarea construcțiilor existente clasate ca monumente istorice și a celor cu valoare arhitecturală neclasate. (se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor, după caz)
- Lucrări de consolidare a structurilor, după caz

II. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria II

- Reparații capitale la părțile componente ale construcțiilor prin tehnici și materiale de conservare / restaurare
- Mansardări în spațiul existent al podului, cu respectarea celorlalte articole din RLU și a legislației în vigoare
- Reamenajarea curților interioare prin realizări peisagere, mobilier urban, renovarea pavajelor, terase, parcaje în incintă, după caz, accesuri către pivnitele clădirilor sau scări către etajele superioare ale clădirilor pentru o mai bună accesibilitate, după caz, fără a altera caracterul fațadelor construcțiilor sau vizibilitatea acolo unde există perspective către repere urbane sau monumente istorice.
- Reparații și reconfigurări interioare fără a altera exteriorul fațadelor. În cazul imobilelor cu fațade reprezentative, va fi menținut peretele de la fațada principală (sau fațadele principale, după caz), fațada principală va fi menținută și reabilitată.
- Realizarea de accesuri noi către pivnite

Pentru categoria III:

- Reparații capitale la părțile componente ale construcțiilor existente

- În cazul construcțiilor într-o stare foarte proastă (demonstrată printr-un studiu de structura) care prezintă pericol de prăbușire și care nu au fațade reprezentative se admite desființarea totală.
- Modificări ale conformării construcțiilor existente prin intervenții de supraetajare și/sau mansardare, prin intervenții asupra fațadelor clădirii existente, realizate în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural și destinația construcțiilor - Intervențiile se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează.
- Reamenajarea curților interioare prin realizări peisagere, mobilier urban, renovarea pavajelor, terase, parcaje în incintă, după caz, accesuri către pivnitele clădirilor sau scări către etajele superioare ale clădirilor pentru o mai bună accesibilitate, după caz, fără a altera caracterul fațadelor construcțiilor sau vizibilitatea acolo unde există perspective către repere urbane sau monumente istorice.
- Refacerea acoperisurilor, în condițiile în care acestea necesită reabilitare, păstrând direcția și unghiurile șarpantelor existente.
- Se permite supraetajarea în condițiile în care se încadrează în compoziția volumetrică dictată de clădirile învecinate și se preia aceeași direcție, orientare și unghi ale șarpantelor învecinate. În condițiile în care construcțiile vecine nu respectă caracterul zonei, conformarea extinderilor construcțiilor vor prelua conformarea etajelor și a șarpantelor predominante din zona.

Lucrări admise care duc la ameliorarea construcțiilor (pentru categoria III):

- **Reabilitarea fațadelor** prin refacerea finisajelor originale, curățarea, refacerea și protejarea tencuielilor, ancadramentelor, cornișelor și altor elemente decorative.
- **Înlocuirea sau restaurarea tâmplăriei originale** la ferestre și uși, utilizând materiale și modele adecvate specificului arhitectural al zonei.
- **Repararea sau refacerea acoperișurilor** păstrând formele, materialele și detaliile originale, inclusiv sistemele de evacuare a apelor pluviale.
- **Lucrări de consolidare structurală**, fără a altera caracterul arhitectural al construcției.
- **Recompartimentări interioare sau extinderi discrete**, cu condiția ca acestea să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei protejate.
- **Eliminarea elementelor parazitare** (anexe, reclame agresive, intervenții neautorizate) care afectează coerența vizuală a construcției și a zonei.
- **Modernizarea instalațiilor tehnice** (electrice, termice, sanitare) în mod integrat, fără afectarea aspectului exterior al clădirii.

Pentru categoria IV

- Realizarea de construcții noi în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care acestea se realizează.

- Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează, înscriindu-se, înainte de toate la scara definită de cladirile existente din zona respectivă.
- Se permite demolarea cladirilor aflate în stare de degradare accelerata care altereaza imaginea urbana fără obținerea avizului de Cultură pentru desfiintare.
- Orice constructie noua se va realiza cu obtinerea avizului comisiei judetene de Cultura;

III. Intervenții interzise:

Pentru categoria II

- Orice modificare a conformării construcției, alta decât cele admise sau admise cu condiționări.

Pentru categoria III:

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice pentru intervenții.
- Se interzice desființarea în totalitate a părților de construcție existentă care prezinta elemente sau detalii cu valoare istorica – Intervențiile admise se vor realiza astfel încât să rămână vizibile părți din construcția existentă. Se face excepție doar în cazul construcțiilor într-o stare foarte proastă (demonstrată printr-un studiu de structura) care prezintă pericol de prăbușire și care nu au fațade reprezentative se admite desființarea totală.
- Se interzic plombari sau extinderi ale fatadelor care ies din parametrii arhitecturali sau scara definita de cladirile existente din zona respectiva (spre exemplu extinderi cu balcoane, inchideri de balcoane etc).
- Nu se admit intervenții care permanentizeaza corpurile parazitare (reparatii capitale, extinderi).

Pentru categoria IV:

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice.

B. ACOPERIȘURI

I. Intervenții admise

Pentru categoria II

Se permit lucrari de restaurare si consolidare a structurilor acoperisurilor pentru constructiile clasate ca monumente istorice și a celor cu valoare istorico-arhitecturala neclasate.

II. Intervenții admise cu condiționari:

Pentru categoria II si III:

- Consolidări/înlocuiri ale elementelor constructive existente la nivelul acoperișului în sensul conservării și restaurării construcțiilor la:
 - planșee
 - o șarpantă
 - o sistemul de învelitoare
 - coșuri de fum
 - aerisiri instalații
- Realizarea elementelor constructive noi la nivelul șarpantelor în cazul mansardărilor:
 - planșee noi
 - elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - elemente din sistemul de învelitoare (rigle lemn, astereală, aeratoare pentru ventilarea învelitorii) o pereți de compartimentare o incorporare veluxuri, nevizibile din afara construcției.
 - Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
- La mansardări iluminatul și ventilarea naturale se vor realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului
- Este permisă adăugarea de termoizolație devată minerală la nivelul parapetilor interiori și între căpriori în vederea realizării mansardelor.
- Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: coșuri de fum, atice, parapeti ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor. De-asemenea, nu se vor afecta elementele de decorație interioară.
- Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi. Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului. Se va respecta tipul de material inițial (dacă se găsesc surse documentare despre acesta), în caz contrar se va respecta materialul predominant al zonei. Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană fălțuită, solz cositorită), ardezie. Înlocuirea învelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare de material. În funcție de proporția dintre suprafața materialului inițial și completările cu material nou cu aspect identic, completările se vor face astfel încât să nu fie vizibile și se vor monta pe acoperiș în suprafețe unitare (ascunse după elemente constructive, pe pantele dinspre curte a acoperișurilor).
- Se vor respecta toate detaliile inițiale de tinichigerie ale acoperișurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru: elemente ornamentale, lăcrimare la streșini, dolii, șorțuri, pazii, în funcție de caz.
- Repararea sistemelor existente de evacuare ape meteorice (jgheaburi și burlane). În cazul în care se constată că sunt degradate total, acestea vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional

și decorativ: gargui, vazoane, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcrimare. Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor), fără deteriorarea decorațiilor. Burlanele vor fi racordate la sistemul public de canalizare pluvială.

- Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în poduri)
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (astfel, vor fi amplasate pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade care nu sunt la strada sau pe acoperiș pe partea sarpantei care nu este spre strada).
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- Este permisă amplasarea **panourilor solare și fotovoltaice** pe clădiri situate în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Panourile nu trebuie să afecteze caracterul arhitectural al clădirii sau al zonei protejate.
 2. Instalarea panourilor trebuie realizată astfel încât să minimizeze impactul vizual, preferabil pe acoperișuri plane sau inclinate, cu unghiuri care să reducă vizibilitatea de la nivelul străzii.
 3. Amplasarea panourilor se va face cu avizul autorității competente în domeniul protecției patrimoniului.
 4. În cazul clădirilor de patrimoniu, este necesar avizul prealabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Pentru categoria II:

- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare/restaurare) pentru acoperișurile monumentelor istorice sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/inițiale:
 - țiglă ceramica arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc sau cupru
 - fier forjat
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate.
- În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petrol, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

Pentru categoria III:

- Iluminatul și ventilarea naturale la mansarde se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția reconsiderării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
- Sunt permise mansardări sau etaje noi, cu următoarele condiții:
- Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
- Pentru extindere prin supraetajare se va respecta formula de calcul în raport cu cladirile invecinate, de a nu depasi cu mai mult de 3m coama cladirilor invecinate, dar nu se poate depasi nici regimul de inaltime maxim setat pentru fiecare SIR in parte, exceptie de la regula fac constructiile care permit accent de inaltime.
- Pentru orice supraetajare se va respecta conditia ca nicio constructie nouă din cadrul aceluiași SIR să nu depășească înălțimea maximă a celor mai înalte monumente clasate din zona.
- Prin adăugarea de nivele noi, în funcție de abordarea arhitecturală a compoziției volumetrice în raport cu fațadele existente ale clădirii, se vor reabilita/renova părțile existente de construcție.
- Nivelele noi pot fi tratate cu materiale similare cu cele tradiționale, cu condiția ca între părțile noi și cele existente ale clădirii să existe articulare volumetrică.
- Este permisă adăugarea de nivele noi prin desființarea șarpantelor existente, cu condiția respectării conformării clădirii existente și a aspectului general al zonei.
- Este permisă supraetajarea cu acoperire în terasă în condițiile în care se încadrează în specificul compositional al zonei.
- Sunt permise elemente constructive noi:
 - planșee noi
 - elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - pereți de compartimentare
 - panourile fotovoltaice, antenele sau aparatele de aer conditionat
 Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
- Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
- Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția păstrării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
- Este permisă desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea

- fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: atice, parapeti ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor.
- Este permisă realizarea teraselor noi, inclusiv prin desfacerea unor părți din planul acoperișului existent. Terasese noi pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătățile. Excepție fac cazurile în care se amenajează terasa preluând pantele de scurgere prin pergole cu vegetație sau structuri decorative moderne ce creează continuitate volumetrică transparentă a șarpantelor.
 - Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - o pentru acoperiș terasă:
 - membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 - materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile) o pentru acoperiș cu șarpantă:
 - țiglă ceramică solz sau profilată
 - piatră naturală
 - Amplasarea jgheburilor și burlanelor la nivelele noi trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor).
 - Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie compatibile cu cele existente.
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă, în poduri, spre curtea interioară)
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu degradeze aspectul exterior al fațadelor (astfel, vor fi amplasate pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete, pe fațade care nu sunt la strada sau pe acoperiș pe partea șarpantei care nu este spre stradă).
 - Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă
- **Reguli generale pentru reabilitarea anvelopei clădirilor**
 - o **Respectarea caracterului arhitectural:** Se permite adaptarea soluțiilor constructive la cerințele actuale, însă fără alterarea caracterului arhitectural al clădirii. Orice intervenție vizibilă din spațiul public necesită aviz din partea autorităților competente.
 - o **Materiale și finisaje:** Se recomandă utilizarea materialelor compatibile cu specificul zonei istorice. Finisajele moderne pot fi utilizate doar dacă sunt discrete și nu afectează coerența estetică a construcției.
 - o **Îndepărtarea elementelor improprii:** Este obligatorie eliminarea elementelor care afectează aspectul urbanistic (ex: reclame excesive,

cabluri suspendate vizibile, tâmplărie nepotrivită). Se permit soluții contemporane, dar armonizate cu stilul arhitectural.

- **Intervenții asupra elementelor decorative:** Se permit intervenții adaptate, menite să îmbunătățească aspectul clădirii, cu condiția respectării caracterului arhitectural al zonei construite protejate.

- **Intervenții specifice pentru calcanele vizibile**

- **Finalizarea sau îmbunătățirea aspectului calcanelor:** Se impune finisarea calcanelor vizibile prin tratamente adecvate (tencuială permeabilă la vapori, vopsire în culori neutre) sau integrarea unor soluții de artă urbană, unde este cazul. ○ **Interdicția suprafețelor degradate:** Nu sunt permise calcane cu finisaje degradate sau lăsate în stare brută (cărămidă expusă, beton nefinisat).

- **Vegetație pe calcane** (unde este fezabil): Încurajarea soluțiilor ecologice, precum pereți verzi, vegetație cățărătoare, dacă acestea sunt compatibile cu structura clădirii.

Pentru categoria IV:

- În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în ZCP va fi contemporană. Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

- În cazul acoperișurilor șarpantă noi:

- Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.

- Elementele din lemn vor fi obligatoriu ecarisate.

- Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.

- Este permisă realizarea teraselor și pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.

- Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.

- Este permisă uilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al acoperișului, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.

- Acoperișurile șarpantă noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:

- țiglă ceramică solz sau profilată

- materiale metalice (zinc, cupru, aluminiu în forma tablă plană fălțuită sau solzi cositoriți)

- Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei sau să fie ascunse în fațada. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe

fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.

- Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă, în poduri). Pentru acoperișurile în șarpanta acestea se vor amplasa pe partea dinspre curțile interioare.
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
 - Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- În cazul acoperișurilor în terasă noi:
 - Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - Terasesele pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
 - Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului (luminatoare) și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.
 - Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale (la atice, timpane), cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
 - Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 - materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul public de canalizare ape meteorice.
 - Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă)

- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- Culorile și texturile materialelor admise pentru acoperișurile în șarpantă la construcțiile din categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora sau similare, materiale care și prin contrast cu cele tradiționale să creeze un efect vizual (formal) asimilabil, în funcție de abordarea arhitecturală a volumetriei și a materialelor folosite:
 - țiglă ceramica arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc, cupru sau aluminiu
 - piatră naturală
 - sticlă, polycarbonat compact
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- Pe lângă materialele enunțate mai sus, prin care se echivalează prescripțiile minime pentru construcțiile viitoare cu cele pentru clădirile existente, nu se exclude posibilitatea ca pe viitor, în funcție de dezvoltarea tehnologiilor, să existe și alte materiale (de ex. titan) asimilabile unor construcții contemporane. Singura condiție obligatorie de respectat este utilizarea materialelor în raport cu abordarea programului arhitectural, a configurației clădirii propuse și cu aspectul general al zonei. Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate. În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor din zona: alb, gri, bej, brun, ocru, albastru petrol, verde smarald, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile terasă ale construcțiilor din categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:
 - membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile
 - materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală, similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural
 - tabla din zinc, cupru și aluminiu
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă o inox
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate.
- În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petrol, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii

- Este permisă amplasarea **panourilor solare și fotovoltaice** pe clădiri situate în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Panourile nu trebuie să afecteze caracterul arhitectural al clădirii sau al zonei protejate.
 2. Instalarea panourilor trebuie realizată astfel încât să minimizeze impactul vizual, preferabil pe acoperișuri plane sau înclinate, cu unghiuri care să reducă vizibilitatea de la nivelul străzii.
 3. Amplasarea panourilor se va face cu avizul autorității competente în domeniul protecției patrimoniului.
 4. În cazul clădirilor de patrimoniu, este necesar avizul prealabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

III. Intervenții interzise:

Pentru categoria II:

- Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a II-a.
- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acesteia nu se realizează nici o intervenție nouă.
- Se interzic intervenții care creează pastişe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
 - se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- În cazul nivelelor noi (mansardări noi): se interzice mansardarea clădirilor existente, dacă nu se asigură articulare volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- Se interzice supraetajarea construcțiilor de categoria a II-a
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC
- Se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare.

- Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe fațadele dinspre stradă sau pe acoperișuri/ șarpante vizibile din stradă.
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile din stradă.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria III:

- Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a IIa.
- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acesteia nu se realizează nici o intervenție nouă.
- Se interzic intervenții care creează pastişe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
 - se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- În cazul nivelelor noi (etajări și/sau mansardări noi):
 - o se interzice etajarea și/sau mansardarea clădirilor existente, dacă nu se asigură articulare volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria IV:

- Se interzic intervenții care creează pastişe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a IVa și aspectul general al zonei.
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC.

- Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice în locuri vizibile din domeniul public.
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic).
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

C. FAȚADE

C1. SOCLURILE ȘI SUBASMENTELE (REGISTRUL SUBSOLURILOR / DEMISOLURILOR)

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria II:

- Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate).
- Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.
- Soclurile construcțiilor monumente istorice au următoarele finisaje:
 - o Similipiatră
 - o Marmură
 - o Travertin
 - o cărămidă de klinker (în varianta culorii tradiționale galbene)
 - o cărămidă plină
 - o tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- Subasmentele construcțiilor monumente istorice au următoarele finisaje:
 - piatră naturală
 - tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.
- Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - o Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - o Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.
 - o Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - o Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin analize specifice de laborator (analize fizico-chimice). În cazul în care prin analiza de laborator nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu

tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii- a se consulta paleta RAL Classic System.

- Prin zugrăveli aplicate soclurilor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade.
- Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de placări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.
- Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu soclurile, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli.
- Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
- Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor clasate ca monumente istorice pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea accesurilor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- Se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale subsolurilor și demisolurilor, indiferent de funcțiunea acestora.
- Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
- Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv

pardoseli valoroase și vor fi reversibile. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi doar pentru consolidări și asanări.

- Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.

- Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.

- Pentru clădirile monumente istorice sau părți din clădiri clasate din categoria II în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (de cult) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

- În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

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

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

Pentru categoria III:

- Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate).

Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

- Soclurile construcțiilor existente cu valoare ambientală au
- următoarele finisaje: similipiatră marmură
- travertin
- cărămidă de klinker (în varianta culorii tradiționale
- galbene) cărămidă plină
- tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci

- Sunt permise lucrări de renovare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.

- ▣ Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- ▣ Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele construcțiilor existente cu valoare ambientală vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - Materialele utilizate la intervenții vor fi de cea mai bună calitate.
 - Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
 - Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var. Pentru blocuri se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
 - Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii- a se consulta paleta RAL Classic System.
 - Prin zugrăveli aplicate soclurilor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade.
 - Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăci cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
 - Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.
 - Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu materialele recomandate.
 - Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu soclurile, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
 - Pentru creșterea accesibilității către subsolurile, demisolurile și a parterele înalte ale clădirilor existente cu valoare ambientală pentru diferite funcțiuni cu acces public, se permite realizarea de scări exterioare discrete direct către demisol/subsol, afectând fațadele în cea mai mică măsură posibilă. Se permite construirea de accesuri direct din domeniul public neocupând din trotuar mai mult de o singură treaptă cu lățime maximă de 30 cm. Se vor folosi aceleași finisaje de tratare ca a soclurilor, pentru a nu crea rupe/sparger de fațadă. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli)

- Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se pot utiliza accesurile existente la spațiul respectiv sau se pot crea accesuri directe din domeniul public, în condițiile stabilite mai sus. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- La construcțiile din categoria III se admit recompartimentări interioare ale subsolurilor și demisolurilor pentru funcțiuni noi.
- Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.

Pentru clădirile existente cu valoare ambientală intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

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

Pentru categoria IV:

Registrul subsolurilor:

- În zonele greu accesibile, subsolul poate fi prevăzut cu trape de evacuare amplasate la nivelul trotuarului.
- Trapele de evacuare trebuie să fie rabatabile, integrate discret în peisajul urban și realizate din materiale compatibile cu specificul zonei.
- Mecanismul de rabatare trebuie să respecte normele de siguranță și să nu afecteze circulația pietonală.
- Implementarea acestor soluții se face doar pe baza unui proiect avizat de autoritățile de specialitate.

Fațade:

- În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în ZCP va fi realizată în manieră și stil contemporan. Nu sunt admise pastișele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

- Dat fiind multitudinea de forme și de programe arhitecturale, construcțiilor viitoare din ZCP nu li se pot aplica prevederi pe registre orizontale. Construcțiile viitoare se vor integra aspectului general al zonei în care se amplasează atât prin compoziție armonizată cât și prin compoziție de contrast.
- Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al fațadelor, cu condiția articulării volumetrică arhitecturale a construcției.
- Este permisă utilizarea oricăror materiale pentru componența și în finisajul construcțiilor viitoare, excluzând:
 - azbocimentul
 - tabla cutată
 - tabla ondulată
 - policarbonatul alveolar
 - placările cu gresie, faianță, piatră naturală în țeseri nespecifice locului
 - tamplaria din pvc sau aluminiu cu sticlă bombată
- Culoarele finisajelor utilizate vor respecta paletarul RAL Classic System. (vezi paletar pg.63 – 65)

II. Intervenții interzise:

Pentru categoria II:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice sau a celor cu valoare arhitecturală.
 - Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice
 - Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
 - Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația (mărimea, proporția) spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive). Aceeași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
 - Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accesuri și/sau vitrine fixe.
- Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.

Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea

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

- Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.

Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.

□ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.

□ Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.

□ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice locului.

□ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.

□ Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.

□ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.

□ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru construcții de categoria III

□ Se interzice orice acțiune agresivă care destrucționează conformarea construcțiilor existente cu valoare ambientală (demolari ample, extinderi sau plombări neadecvate cu materiale nepotrivite pentru zona centrală protejată).

□ Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru accesuri și vitrine fixe, dacă acestea afectează caracterul ambiental al zonei prin conformare inadecvată, cum ar fi retrageri disproporționate față de fațadă, dezechilibre în proporția plin/gol sau utilizarea unor materiale și culori nepotrivite. Excepție fac construcțiile cu caracter comercial sau cu funcțiuni conexe locuirii, cu condiția ca intervențiile să fie integrate armonios și să nu degradeze aspectul fațadelor.

□ Se interzic intervențiile care schimbă în mod agresiv conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisiri (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.

□ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară doar pe anumite porțiuni ale registrelor clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului

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

- Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- Se interzic intervențiile care schimbă în totalitate conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem. Sunt exceptate de la această regulă blocurile și construcțiile fără ornamente pe fațadă.
- Se interzice aplicarea termoizolației la exteriorul construcțiilor care prezintă elemente istorico- arhitecturale. Se admite ca blocurile de locuințe colective construite în perioada comunistă să fie termoizolate la exterior, pe toată suprafața fațadelor.
- **Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.**
- Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice locului.
- Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior. Prin excepție de la regulă, blocurile pot fi incluse într-un proces de refacere a aspectului exterior al fațadelor în concordanță cu aspectul inițial al acestora.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru constructii de categoria IV:

- Se interzic pastișele arhitecturale.
- Se interzic intervențiile care nu respectă programul arhitectural pentru care sunt concepute și care nu respectă aspectul general al zonei sau modul de conformare și amplasare al zonei.
- Se interzice amplasarea rețelelor și instalațiilor edilitare și de climă/ventilație, de evacuare a apelor, sau branșamente care degradează aspectul exterior pe fațade sau care ocupă trotuarele.
- Sunt interzise materiale sau culori nepotrivite pentru ambianța zonei.

C2. PLANUL FAȚADEI

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoriile II

Planul fațadelor construcțiilor monumente istorice au următoarele finisaje:

- piatră naturală
- tencuieli

Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.

□ Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi cele inițiale, alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.

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

o Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.

o Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin analize specifice de laborator (analize fizico-chimice). În cazul în care prin analiza de laborator nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii - a se consulta paleta RAL Classic System.

o Prin zugrăveli aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade de la soclu până la streșină și pe toată lungimea.

o Finisajele din piatră naturală existentă - lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii. o Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.

o Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.

o 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.

o Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente, cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor. Nu se va afecta mărimea suprafeței vitrate.

Pentru categoria III:

□ Sunt permise lucrări de reabilitare, renovare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.

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

- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de revovare pentru fațadele construcțiilor existente cu valoare ambientală vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
- Se recomandă ca materialele utilizate la intervenții de renovare, remodelare a fațadelor vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
- Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.
- Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii- a se consulta paleta RAL Classic System.
- Prin zugrăveli aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade de la soclu până la streșină și pe toată lungimea.
- o Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- o Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.
- o Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- o Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general (de exemplu închiderea cursivelor cu perete cortină).
- o 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, dacă acestea există și dacă au valoare deosebită.
- o Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate dacă acestea sunt în condiții bune. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă, folosind materiale de calitate și care se integrează în designul fațadei. Este permisă afectarea mărimii suprafeței vitrate la parter, dacă construcțiile prezintă funcțiuni comerciale sau servicii pentru amenajarea de vitrine. Înlocuirea tâmplăriei va ține cont de integrarea compozițională cu celelalte elemente ale fațadei și caracterul zonei și se vor folosi materiale de calitate.

Pentru categoria a IV-a:

- Pentru construcții noi se permite preluarea de registre ale fațadelor învecinate, cu condiția de a se evita imitarea paștelor arhitecturale.
- Culorile și texturile materialelor admise pentru construcții noi, vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul zonei.
- o Se recomandă ca materialele utilizate la construcțiile noi vor fi de cea mai bună calitate. Modelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică la construcțiile vecine și prin conformare la caracterul zonei.
- o Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate zonei centrale protejate. Se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin

refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii- a se consulta paleta RAL Classic System.

În cazul întreruperii lucrărilor de santier ale unei construcții, se recomandă acoperirea fațadelor nefinisate cu rulo-uri de panze care imită designul de fațada ce urmează a se construi în zonele de protecție ale monumentelor istorice.

o 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, dacă acestea există și dacă au valoare deosebită. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj). o Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi de cea mai bună calitate.

Pentru autorizarea lucrărilor noi. se va elabora un studiu de fațada pentru a stabili modul de integrare în caracterul zonei.

D. PARTERUL

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoriile II:

o Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli și vor fi reversibile.

o În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor.

o Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zăgrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

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

Pentru categoria III:

o Se va menține aspectul exterior al parterelor după specificul funcțiilor actuale:
□ partere pentru activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
□ partere pentru locuire

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul parterelor din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesurile existente la spațiul respectiv sau se pot realiza Accesuri noi în condițiile menționate la subcapitol A (Conformarea construcțiilor). Accesurile care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor renova/reabilita la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale.

o Se admit re-compartimentări interioare ale parterelor, indiferent de funcțiunea acestora. Această prevedere se referă și la compartimentările verticale cu nivele intermediare de tip mezanin, exprimate și la nivelul fațadei.

o Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior valoros, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Nu se impune restaurare, dar în cazul identificării unor elemente valoroase originale, la interior, se urmărește conservarea acestora prin utilizarea de materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli și vor fi reversibile.

Pentru clădirile existente cu valoare ambientală în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza, pe cât posibil, cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor.

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

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

E. PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria III:

o Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor amenaja la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea legislației în vigoare. o La construcțiile din categoria III se admit recompartimentări interioare la nivelele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.

Se permite realizarea de accesuri noi la etajul 1 prin curtile interioare doar pentru clădirile în care se afla funcțiuni diferite la parter fata de etajele superioare. Accesurile se realizează prin structuri independente fără a afecta agresiv aspectul exterior al construcțiilor și fără a optura iluminatul către ferestrele de locuit.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se vor respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor.

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

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

□ Doar pentru cazul în care construcțiile nu prezintă ornamente originale de calitate sau elemente decorative valoroase ce merita prezervate pe fațadă se permite aplicarea termosistemului la exteriorul construcțiilor.

□ Se permite desfacerea în totalitate a tencuielilor inițiale dacă acestea se află într-o stare de degradare accelerată.

II. Intervenții interzise:

Pentru categoria III:

□ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile de renovare a construcțiilor existente cu valoare ambientală.

□ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor exterioare construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire, balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.

□ Nu se admite termoizolarea la exterior dacă se acopera elemente decorative ale fațadelor valoroase.

Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.

Operațiunile de renovare, reabilitare, se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

□ Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.

□ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

F. ETAJE RETRASE ȘI ULTIMUL NIVEL

H. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria III:

o Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:
o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii și birouri, se vor utiliza accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor amenaja la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea legislației în vigoare. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate. o La construcțiile din categoria III se admit recompartimentări interioare la nivelele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se vor respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor.

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

□ Se permite aplicarea termosistemului la exteriorul construcțiilor în cazul în care acestea nu mai prezintă finisaje originale de calitate sau elemente decorative valoroase ce merita prezervate. Se permite desfacerea în totalitate a tencuielilor inițiale dacă acestea se află într-o stare de degradare accelerată.

Operațiunile de renovare, reabilitare, se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

Intervenții interzise:

□ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile de renovare a construcțiilor existente cu valoare ambientală.

Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.

□ Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.

□ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

G. CURȚI

Pentru Categoria II:

Intervenții admise cu condiții:

- Curțile amenajate ale construcțiilor cu valoare arhitecturală fac parte integrantă din arhitectura acestora, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.
- Curțile existente ale construcțiilor cu valoare ambientală vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărul de parcaje necesar, accesul în incintă pietonal și carosabil (acolo unde este posibil), accesul pompierilor în caz de incendiu. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.
- Intervențiile asupra configurației curților construcțiilor cu valoare arhitecturala vor ține cont de conformarea inițială a acestora.
- Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:
 - pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere (hidrocarburi) – dacă e cazul.
 - pavajul cu piatră naturală fațetată, montată pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise.
 - Plantațiile existente de arbori se vor menține.
 - Împrejmuirile construcțiilor cu valoare arhitecturală fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi restaurate pe aceleași principii ca și clădirile monumentelor istorice, inclusiv feronerie, porțile de acces. În cazul în care se dorește realizarea unei împrejmuiri noi alta decât cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii. Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi, cu condiția să nu se afecțeze vizibilitatea asupra construcțiilor cu valoare arhitecturala.
 - Se recomandă ca amenajarea curții să se realizeze în întregime, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte.
 - În cazul intervențiilor de urgență pentru reparații la instalațiile subterane, se va ține cont să nu se afecțeze structuri de rezistență sau decorații valoroase ale construcțiilor, în plus, în urma lucrărilor de reparații, se va amenaja curtea prin refacere de pavaje și a altor elemente din curte la forma inițială sau chiar formă îmbunătățită.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor cu valoare arhitecturală.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor cu valoare arhitecturală.
- Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje sau asfaltarea.
- Amenajarea va cuprinde întreaga curte, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte.
- Se interzice schimbarea împrejuririlor construcțiilor cu valoare arhitecturală, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă împrejuririle opace în împrejuriri transparente sau invers.
- Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.
- Se interzice folosirea materialelor nesustenabile pentru orice tip de amenajare a curților.

Pentru Categoria III:

Intervenții admise cu condiții:

- Curțile amenajate ale construcțiilor cu valoare ambientală fac parte integrantă din arhitectura acestora, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.
- Curțile existente ale construcțiilor cu valoare ambientală vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărul de parcaje necesar, accesul în incintă pietonal și carosabil (acolo unde este posibil), accesul pompierilor în caz de incendiu. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.
- Intervențiile asupra configurației curților construcțiilor cu valoare ambientală se vor face cu respectarea standardelor de creștere a calității vieții.
- Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:
 - pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: este cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere (hidrocarburi) – dacă e cazul.

- pavajul cu piatră naturală fațetată sau montajul cu dale din beton, montate pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise.

- Plantațiile existente de arbori cu tulpina mai groasă de 15 cm se vor menține.
- Curțile vor fi prevăzute cu iluminat de incintă, realizat după principiile iluminării stradale și a fațadelor clădirilor.
- Împrejmuirile construcțiilor cu valoare ambientală fac parte integrată din arhitectura clădirilor și vor fi renovate pe aceleași principii ca și clădirile cu valoare ambientală, inclusiv feronerie, porțile de acces. În cazul în care se dorește realizarea unei împrejuriri noi alta decât cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii și integrarea acestora în zonă ca imagine urbană. Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi.
- Se recomandă ca amenajarea curții să se realizeze în întregime, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte (procente de spațiu mineralizat, spațiu natural verde, nr locuri de parcare, după caz, etc.). Se permite amenajarea curților pe porțiuni, doar pentru intervenții noninvazive, precum sunt cele de reparații d întreținere sau reamenajare a spațiilor verzi, de îndreptare/inlocuire a pavajelor și bordurilor degradate, mobilare etc. Se permit intervenții de urgență fără obținerea autorizațiilor de construire pentru repararea/inlocuirea rețelelor edilitare subterane care necesită intervenție imediată. În cazul intervențiilor de urgență pentru reparații la instalațiile subterane, se va ține cont să nu se afecteze structuri de rezistență sau decorații valoroase ale construcțiilor, în plus, în urma lucrărilor de reparații, se va amenaja curtea prin refacere de pavaje și a altor elemente din curte la forma inițială sau chiar formă îmbunătățită.
- Se permite construirea de anexe cu structuri usoare destinate relaxării (zonă de grătar barbecue, foișoare, terase amenajate, locuri de luat masa, pergole, locuri de joacă pentru copii, etc.) sau depozitare (pentru unelte de grădărit și întreținere a curții), în condițiile în care acestea nu afectează iluminatul încăperilor de locuit sau instalațiile de rețete edilitare ori contravin normelor de igienă și siguranță la incendiu.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură creșterea calității vieții.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile de preservare construcțiilor cu valoare ambientală.
- Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- Se interzice mineralizarea totală a terenului.
- Se interzice asfaltarea.
- Se interzice amenajarea curților pe zone cu materiale diferite și contrastante.

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

Categoria IV de construcții viitoare

Intervenții admise cu condiții:

- Curțile vor fi integrate în arhitectura construcțiilor, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură o amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.
- Curțile vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărul de parcaje necesar corespunzător fiecărei SIR, accesul în incintă pietonal și carosabil, accesul pompierilor în caz de incendiu. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU.
- Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:
 - pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: tipologia cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.
 - pavajul cu piatră naturală fațetată, montată pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.
 - Curțile noi de utilitate publică vor fi prevăzute obligatoriu cu iluminat de incintă, realizat după principiile iluminării stradale și a fațadelor clădirilor.
 - Sunt admise intervenții de acoperire parțială sau totală a curților interioare pe sistemul „galeriilor de sticlă”/construcții noi, în condițiile în care se asigură spațiu verde necesar.
 - Împrejuririle noi fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi realizate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feronerie, porțile de acces. Împrejuririle noi pot fi:
 - împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Intervenții interzise:

- Se interzic pastișele arhitecturale.
- Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje sau asfaltarea.
- Se interzice amenajarea curților pe zone. Amenajarea va cuprinde întreaga curte, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte.
- Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

H. FERESTRE ȘI UȘI

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

Pentru construcții de categoria a-II-a:

Intervenții admise cu condiții:

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

- Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii).
- Este obligatorie repararea tâmplăriilor existente atât la interior cât și la exterior (din lemn sau metalice), respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feroneria accesoriilor de închidere, materialele originale ale pervazelor interioare și exterioare (lemn/lemn sau zidărie protejată cu tablă din zinc/marmură, granit, în funcție de caz) și accesoriile pentru jardiniere. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.
- Este permisă înlocuirea tâmplăriilor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj și a poziției inițiale în cadrul golului.
- Este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate a geamurilor și ușilor.
- Vitraliile exterioare și interioare vor fi restaurate în funcție de tipologia acestora, cu tehnologia specifică restaurării de vitralii.
- Tâmplăriile din lemn masiv vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

Pentru construcții de categoria III:

Intervenții admise cu condiții:**Ferestrele și ușile construcțiilor cu valoare ambientală**

- Indiferent de materialul original al tâmplărilor ușilor și ferestrelor, se admite înlocuirea acestora cu condiția ca noile tâmplării și accesorii să aibă aceleași dimensiuni și forme.
- Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat corelat cu aspectul general al construcției.
- Montajul tâmplărilor ferestrelor și ușilor vor respecta poziția inițială în cadrul golurilor.
- Se admite adăugarea de sisteme noi privind umbrirea, plasele de insecte fixe sau mobile, cu condiția ca aceste sisteme să fie integrate, în mod unitar.
- Ferestrele vor fi obligatoriu prevăzute cu pervaze alese în funcție de tipul de tâmplărie: lemn, piatră naturală, tablă de zinc, aluminiu.
- Se permite crearea de goluri noi ale fațadelor din domeniul public pentru realizarea de noi accesuri la primul nivel (demisol, parter) destinate funcțiilor cu acces public, cu respectarea principiilor de integrare arhitecturală și protejare a identității zonei.

Obligații ale proprietarilor:

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

Intervenții interzise:**Pentru categoria II**

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

Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.

Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.

□ Se interzice înlocuirea parțială sau totală a tâmplărilor originale cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă pentru tâmplăriile ferestrelor și ușilor exterioare și interioare.

□ Se interzic materialele tâmplărilor executate din PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.

□ Se interzice înlocuirea pervazelor interioare și exterioare originale cu altele realizate din materiale neconforme.

- ▣ Se interzice adăgarea sistemelor de umbrire (rolet, obloane, parasolare, copertine) la ferestrele și ușile care inițial nu erau prevăzute cu astfel de sisteme, indiferent de funcțiunea spațiului interior.
- ▣ Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- ▣ Se interzice montarea suporturilor de orice tip pentru jardiniere la nivelul ferestrelor și balcoanelor, dacă inițial clădirea nu avea accesoriile necesare.
- ▣ Se interzice adăgarea plaselor de protecție împotriva insectelor cu rame fixe și vizibile. Acestea se pot realiza în cadrul tâmplărilor astfel încât să fie mobile cu detalii de prindere ascunse.
- ▣ Se interzice lipirea oricăror anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Intervenții interzise:

Pentru construcții de categoria a III-a

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

I. VITRINE

Intervenții admise cu condiții:

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

Pentru categoria III

- ▣ Indiferent de materialul original al vitrinelor, se admite înlocuirea acestora cu condiția ca noile tâmplării și accesorii să aibă aceleași dimensiuni, forme, materiale de calitate și culori admise care se încadrează în compoziția fațadei. Vitrinele spațiilor comerciale vor ține cont de tâmplăriile întregii fațade.
- ▣ Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, PVC, aluminiu, corelat cu aspectul general al construcției. Culorile vor fi alese conform paletarului RAL Classic System (trebuie să alegem culori).

- Montajul vitrinelor va respecta poziția inițială în cadrul golurilor, dacă acestea există.
- Se admit crearea de vitrine noi în cazul conversiilor funcționale la parter pentru funcțiuni cu acces public.
- Se admite adăgarea de sisteme noi privind umbrirea cu parasolare textile cu respectarea regulilor actuale pentru parasolare.
- Sticla va fi obligatoriu clară.
- Este permisă amplasarea grilajelor mobile antiefracție la interiorul vitrinei. Acestea vor fi realizate din zale care să permită vederea directă în spațiul comercial.
- Scările de acces inițiale vor fi restaurate sau înlocuite cu altele identice ca formă și material la toate vitrinele aferente blocului, în funcție de diferența de înălțime actuală între cota de trotuar și cea de acces în spațiul comercial sau de servicii.
- Vitrinele trebuie să exprime în mod discret specificul activității comerciale, de aceea este obligatorie realizarea unei amenajări profesionale de vitrină ca parte a conceptului de branding, indiferent de natura produsului comercializat.
- Iluminarea vitrinelor va fi discretă, cu iluminare globală difuză și accente pe anumite produse. Se pot folosi diverse temperaturi de culoare a luminii, în funcție de tehnologia de iluminare, însă nuanțele de culori vor fi la rândul lor discrete și difuze, fără emisie intermitentă.
- Amenajările de vitrină vor fi supuse procedurii de autorizare directă, cu avizul DJC Cluj, în conformitate cu Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 3, alin. (1), lit. h).

Intervenții interzise:

Pentru construcții de categoria III

- Se interzice înlocuirea parțială a vitrinelor fără a se ține cont de o compoziție unitară asupra fațadei în sensul intervențiilor admise cu condiții descrise mai sus.
- Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- Se interzic afisajele publicitare sau anunțuri stridente care contrastează prin formă, materiale și culoare caracterul zonei.

J. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES

Intervenții admise cu condiții:

Pentru construcții de categoria a II-a și a III-a

Toate porțile de acces monumentale din cadrul fațadelor din ZCP, vor fi supuse unui regim de protecție locală

- Porțile sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii). În funcție de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige.
- Este obligatorie repararea porților existente atât la fațadele de la stradă, cât și cele care sunt montate la fațadele din curți, indiferent de nivel, respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feneria accesoriilor de închidere, materialele originale. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.
- Este permisă înlocuirea tâmplăriilor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate cu specificul materialului original. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj (inclusiv praguri) și a poziției inițiale în cadrul golului.
- Este permisă montarea cutiilor poștale la interiorul porților, cu orificiul înspre stradă. Montajul va respecta compoziția porților.
- La porțile care au suprafață vitrată și care nu se deschid către spațiu închis, este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate. Sticla va fi obligatoriu clară.
- Vitraliile exterioare și interioare vor fi restaurate în funcție de tipologia acestora, cu tehnologia specifică restaurării de vitralii.
- Porțile din lemn masiv vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

Obligații ale proprietarilor:

- Proprietarii construcțiilor monumente istorice sunt obligați să aducă porțile la forma inițială, în cazul în care acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile originale, sau au fost adăugate elemente neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor.
- Odată cu restaurarea sau reconstituirea porților, proprietarii sunt obligați să restaureze/reamenajeze și spațiile comune ce se află în directă legătură cu acestea.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării de protecție locală a elementelor cu valoare istorică.
- Se interzice înlocuirea parțială sau totală a porților originale cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă pentru porțile amplasate la fațadele de la stradă și pentru

cele amplasate în curți, la orice nivel al clădirii (case de scară) și pentru căptușelile acestora.

- Se interzic partișele arhitecturale ale porților.
- Se interzic alte materiale ca: PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.
- Se interzice lipirea oricăror anunțuri/reclame/forme de publicitate pe porți, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

K. FERONERIE ȘI TINICHIGERIE DECORATIVĂ

Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria II

- Feroneria și tinichigieria decorativă sunt esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este metalul-oțel, fier forjat, în funcție de tipul de element: decorațiuni, grilaje, balustrade, căptușeli pentru diferite părți ale construcțiilor (console de susținere balcoane).
- Este obligatorie repararea feroneriei și tinichigieriei decorative existente la toate părțile de construcții la care erau prevăzute. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură. Prevederile se referă atât la exteriorul construcției, cât și la interior.
- Este permisă înlocuirea elementelor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate cu specificul materialului original. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj.
- Feroneria și tinichigieria decorativă vor fi tratate împotriva ruginii, folosind lacuri pe bază de email sau transparente. Fierul forjat bine prelucrat și întreținut poate fi lăsat aparent. Vopselele pe bază de email vor avea culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

Obligații ale proprietarilor:

- Proprietarii construcțiilor monumente istorice sunt obligați să aducă feroneria și tinichigieria decorativă la forma inițială, în cazul în care acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile originale, sau au fost adăugate elemente neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.

□ Se interzice înlocuirea parțială sau totală a feroneriei și tinichigeriei decorative cu altele ce nu respect forma, compoziția și materialele originale. Această prevedere este valabilă atât la exteriorul construcției, cât și la interior, la orice nivel al clădirii (case de scară, cursive, etc). □ Se interzic alte materiale care nu respectă materialul original.

L. ACCESORII ALE FAȚADELOR

Intervenții admise cu condiții:

Pentru toate categoriile de construcții

Denumirile de Firme amplasate perpendicular pe fațade:

- vor fi poziționate la 2,50m față de nivelul trotuarului;
- indiferent de forma acestora, acest tip de afiaj de firmă se va încadra în $L=70 \times h=35$ cm, inclusiv consola la spațiile comerciale (servicii, comerț, alimentație publică), instituții publice de orice tip, care nu au intrare directă din stradă și sunt amplasate în imobile cu locuințe, firmele în consolă se vor amplasa în zona porților de intrare, grupate simetric. În locurile unde există 2-4 firme acestea se vor realiza în aceeași manieră și se vor amplasa simetric față de poartă până la 4 bucăți. În cazul în care sunt necesare peste 4 firme se va realiza 1 panou fix amplasat la 20 cm față de ultimul element decorativ. Panoul fix va avea dimensiunile de $L = 35$ cm și $H=$ înălțimea porții de acces.
- prin montaj nu se vor afecta fațadele (elemente decorative, asize, bosaje) dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate perpendicular pe planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate în planul fațadelor.
- Pentru construcții de categoria a IV-a, pentru o mai bună gestionare a firmelor, la elaborarea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construite potrivit legii, se va face o fațadă indicând posibilitatea maximă de 4 firme sau totem care s-ar putea monta în contextul fațadei.
- Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

□ Firmele amplasate în planul fațadelor:

- vor fi poziționate la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului, dar nu mai jos de 1.5m.
- dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate în planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate perpendicular pe fațade.
- Firmele amplasate în planul fațadelor pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, fără acces direct din stradă, vor fi amplasate la parter, în zona porților de intrare, în mod grupat într-o compoziție unitară (de exemplu panouri) pentru care se vor găsi moduri de amplasare în cadrul proiectului de specialitate. Materialele utilizate pentru acest tip de firme: suport transparent (plexiglass) cu rame din metal, piatră naturală și ipsos pentru plăci comemorative sau unicat.

- Culoarele utilizate nu vor fi stridente sau neadecvate cadrului construit (mov, roz, etc.), inclusiv pentru mărci înregistrate.
- forma și dimensiunile pentru o placă de firmă amplasată în planul fațadei se va înscrie în L=50 x h=35 cm.
- Pentru spațiile comerciale, de servicii și instituțiile publice de orice tip cu acces direct din stradă, firmele se vor amplasa în zonele special create ale vitrinelor sau ușilor de acces la spațiile respective, zone ce se regăsesc în cadrul tâmplăriilor sau deasupra acestora, unde s-a format un parament special. În aceste cazuri firmele vor putea fi dimensionate în funcție de zona de amplasare în cadrul fațadei.
- Firmele realizate din litere separate nu vor depăși 35 de cm înălțime. Tot pentru acest tip de spații este permisă amplasarea firmelor discret pe sticla ușii de intrare însă fără a se dubla firma de pe fațadă. Această prevedere este valabilă pentru spațiile de mici dimensiuni, care nu au vitrină sau au maxim o vitrină.
- Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

Obligații ale proprietarilor:

- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să aducă fațadele la forma lor inițială, odată cu montarea și demontarea firmelor.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- Se interzic firmele de tip casetă luminoasă și iluminatul strident și intermitent.
- Se interzic firmele realizate în culori stridente și care nu sunt adecvate cadrului construit protejat.

Reclame și anunțuri comerciale**Intervenții admise cu condiții:**

- vor fi poziționate în cadrul amenajărilor vitrinelor, în mod discret și detașat de sticla vitrinelor.

Intervenții interzise:

- Se interzice lipirea reclamelor și a oricăror forme de publicitate, inclusiv anunțuri, pe suprafețele vitrate și pe pereți, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Parasolare și copertine și umbrele pentru terase**Intervenții admise cu condiții:**

- Este admisă montarea parasolarelor la parterele construcțiilor pentru spații comerciale (inclusiv alimentație publică) cu acces direct dinspre stradă, cu condiția ca acestea să fie: mobile, realizate din materiale textile uniforme, de culoare deschisă (alb, beige) și uniformă, fără inscripții.

Deschiderea parasolarelor va fi de 70 cm față de planul fațadei. Parasolarele vor fi incorporate vitrinelor și nu se vor monta pe zidărie. Clădirile care aveau prevăzute inițial sisteme mobile pentru parasolare vor fi aduse la forma inițială, respectându-se deschiderea de 70 cm față de planul fațadei. - Copertinele existente la construcții, realizate inițial pentru acoperirea unor Accesuri la demisol/subsol vor fi restaurate.

Intervenții interzise:

- o Este interzisă montarea parasolarelor în afara spațiilor comerciale cu acces direct de la stradă de la parter.
- o Este interzisă realizarea de copertine noi pentru acoperirea accesurilor noi într-o clădire existentă care nu avea spații destinate inițial activității de comerț sau de prestări servicii.

Bannere

Intervenții admise cu condiții:

- o Este admisă montarea bannerelor pe fațadele clădirilor de categoria a II-a a III-a , pentru un interval de timp determinat stabilit în cadrul administrației publice. Amplasarea pe fațadele clădirilor se va realiza ținând cont de arhitectura fațadei, astfel încât să nu acopere ferestre, porți (și orice cale de acces), balcoane, loggii.
 - o Bannerele vor fi realizate din material de cea mai bună calitate, rezistent la intemperii.
 - o Bannerele ce se amplasează pe stâlpi sau transversal pe o stradă vor primi avizul deținătorilor stâlpilor sau a proprietarilor pereților de care se ancorează. Aceste bannere se vor monta ținând cont de forma stâlpului și nu vor afecta vizibilitatea în trafic sau asupra perspectivelor valoroase.
 - o În înțelesul prezentului regulament, bannerele pot exprima evenimente temporare de interes public și nu anunțuri sau mesaje electorale.
- Pentru anunțuri de evenimente sau afisaje importante din cadrul monumentelor istorice, acestea se vor realiza pe panouri mobile de tip roll-up, pe domeniul public, în dreptul porților de acces.

Intervenții interzise:

- Este interzisă montarea bannerelor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.
- Este interzisă montarea bannerelor în locuri în care se afectează vizibilitatea în trafic sau asupra perspectivelor valoroase.

Mesh-uri

Intervenții admise cu condiții:

o Este admisă montarea mesh-urilor pe fațadele clădirilor, inclusiv a monumentelor istorice, pentru un interval de timp determinat pentru restaurarea fațadelor respective.

o Pentru clădirile monument istoric mesh-urile vor fi inscripționate cu desenul fațadei clădirii, asigurându-se iluminatul arhitectural. Pentru celelalte clădiri, mesh-urile vor avea o culoare deschisă. Pentru șantierele speciale, cu intervenții la clădiri înalte și foarte înalte, mesh-urile vor fi din zale de oțel, ancorate special, având în vedere siguranța și protecția muncii.

o Mesh-urile cu mesaje publicitare se pot amplasa în zona calcanelor, respectându-se aspectul exterior al clădirilor prin dimensiuni, poziționare și grafică.

Intervenții interzise:

o Este interzisă montarea mesh-urilor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.

M. ELEMENTE DE ILUMINAT AL FAȚADELOR

Intervenții admise cu condiții: o Iluminatul fațadelor se referă la accentele de lumină necesare marcării accesurilor în imobile. În funcție de tipologia arhitecturală a construcțiilor, la intrări se vor monta corpuri de iluminat.

Iluminatul arhitectural**Intervenții admise cu condiții:**

o Iluminatul arhitectural al diferitelor construcții este necesară pentru marcarea pe timp de noapte al unor obiective de interes public asupra cărora există un interes general.

o Monumentele istorice vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu iluminat arhitectural al fațadelor în funcție de tipologia arhitecturală a construcțiilor.

o Iluminatul arhitectural nu trebuie să creeze distorsiuni de percepție asupra volumului construit, de aceea se va realiza în mod global, cu lumină difuză și temperatură caldă. În funcție de arhitectura clădirii se vor alege și accente de lumină din aceeași gamă de temperatură, cu intensitate mai mare. Sunt permise spectacolele de lumini pe clădiri pe o perioadă determinată, în cadrul unor evenimente.

Intervenții interzise:

o Se interzice iluminatul arhitectural care distorsionează arhitectura clădirii.

o Se interzice iluminatul arhitectural în culori stridente sau care sunt neadecvate ZCP (roz, mov, rosu, verde etc.)

N. ELEMENTE CE SE AMPLASEAZĂ PE DOMENIUL PUBLIC

Panouri, structuri publicitare: steaguri, bannere, totemuri**Categoriile de mijloace de publicitate permise în zona de publicitate sunt:**

- a) firme;
- b) copertine retractabile tip parasolar;
- c) mijloace de publicitate ale Primăriei Comunei Florești amplasate pe domeniul public sau privat al Comunei Florești: corpuri pentru afișaj, structuri de publicitate temporară autoportantă;
- d) panouri publicitare ale Primăriei cu mesaje publicitare care promovează Comuna, respectiv informații turistice, de interes comunitar, etc;
- e) panouri publicitare amplasate pe structura refugiilor din stațiile de transport în comun.
- f) panou publicitar mobil pliabil;
- g) mesh-uri amplasate pe clădirile aflate în proces de restaurare, consolidare, renovare, pe care este reprodusă imaginea finală a fațadei, inscripționate cu texte publicitare maxim 5% din suprafața totală a meshului;
- h) mesh-uri destinate doar comunicării activităților și evenimentelor, pe clădiri ale instituțiilor publice;
- i) indicator publicitar direcțional pentru servicii de utilitate publică;
- j) panouri publicitare – city-light;

Este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate în următoarele cazuri:

- a) în zonele naturale protejate, pe arbori, în parcuri, grădini publice, scuaruri și alte spații verzi publice amenajate cu caracter ornamental, cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public (indicatoare publicitare directionale, panouri de orientare, plăcuțe de avertizare și alte asemenea legate de utilizarea publica);
- b) pe clădirile reprezentând monumente istorice și sedii ale instituțiilor publice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii și a mesh-urilor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare, restaurare și /sau a unor evenimente publice organizate, în condițiile prezentului regulament;
- c) pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- d) în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult;
- e) pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora și în amplasamente care blochează fluxurile pietonale;
- f) în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- g) pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere ori sub poduri;
- h) pe stâlpii de semnalizare rutieră sau de circulație;

Intervenții interzise:

- amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

- amplasarea mijloacelor de publicitate pe domeniul public la o distanță mai mică de 2,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile.
- aplicarea (inscripționarea) firmelor, reclamelor, textelor publicitare direct pe împrejmuiri, zidurile imobilelor, stâlpilor de orice fel, trotuarelor sau aleilor prin diverse metode grafice.
- acoperirea cu orice mijloc de publicitate (inclusiv autocolante) a suprafețelor vitrate ale clădirilor. - amplasarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.
- amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră, a indicatoarelor de orientare și informare sau împiedică vizibilitatea acestora.
- montarea pe trotuare și spații pietonale cu lățimea mai mică de 2,25 m, precum și pe zonele verzi dintre trotuar sau spațiu pietonal și carosabil a panourilor publicitare cu structură proprie și elemente de susținere care necesită fundație.

Toalete publice automate și mobilier urban (chioșcuri, tonete)

- Este permisă amplasarea în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Respectarea caracterului istoric și arhitectural al zonei.
 - Toate elementele trebuie să fie integrate armonios în peisajul urban, fără a afecta vizibilitatea sau valoarea estetică a monumentelor istorice și a clădirilor de patrimoniu.

Design și Materiale

- Designul tuturor elementelor trebuie să fie discret, utilizând culori și materiale care să se integreze în estetica zonei protejate.
- Este interzisă utilizarea formelor sau culorilor care contrastează puternic cu mediul înconjurător.
- Elementele de mobilier urban trebuie să fie de dimensiuni reduse și să reflecte stilul arhitectural local.

Amplasare:

- Toaletele publice automate și mobilierul urban trebuie amplasate în locuri care să nu obstrucționeze traficul pietonal sau vizibilitatea monumentelor și a clădirilor de patrimoniu.
- Amplasarea acestora este permisă în zonele cu trafic intens, dar trebuie să fie realizată astfel încât să minimizeze impactul vizual și să fie cât mai puțin intruzivă.

Conținut și Funcționalitate:

- Chioșcurile și tonetele trebuie să deservească activități care completează caracterul zonei, cum ar fi vânzarea de produse artizanale, informarea turiștilor sau servicii culturale.
- Panourile publicitare trebuie să afișeze conținut relevant pentru zona protejată, cum ar fi informații turistice sau evenimente culturale. Publicitatea comercială este permisă conform prescripțiilor listate mai sus.

Avize și Aprobare:

- Toaletele publice automate și mobilierul urban (cum ar fi chioșcuri, tonete, info point-uri și panouri publicitare) pot fi amplasate în zona construită protejată cu respectarea regulamentelor avizate de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile deconcentrate ale acestuia, după caz, care prevăd funcțiunile admise, materialele acceptate sau interzise, precum și gama cromatică Conform Ordinului nr. 2.797 din 2017;
- Aceste tipuri de construcții pot fi amplasate fără să afecteze vizibilitatea monumentelor istorice care aparțin simultan categoriilor II - Arhitectură și monument.
- Construcțiile sezoniere și provizorii trebuie să fie demontabile în întregime.

Intervenții interzise:

- Este interzisă amplasarea panourilor, totemurilor și a structurilor publicitare ale Primăriei pe domeniul public în locuri unde se poate afecta vizibilitatea în trafic, perspectivele valoroase.
- Este interzisă amplasarea panourilor în domeniul privat al persoanelor fizice și juridice fără a se ține cont de aspectul general al zonei, și de vizibilitatea asupra fațadelor.
- Este interzisă iluminarea panourilor fixe cu nuante stridente și care să acționeze intermitent.

Sistem publicitar unicat, instalații urbane de artă plastică, ansambluri statuare și statui

Intervenții admise cu condiții:

o Sistemul publicitar unicat, ansamblurile statuare, statuile și instalațiile urbane de artă plastică pot fi formate din instalații cu diverse componente realizate la scară monumentală sau cu dimensiuni mai restrânse, la scară umană. De aceea amplasarea acestor obiecte se va realiza conform procedurii de emitere a autorizației de construire. Durata de expunere va fi stabilită în funcție de cerere: temporar sau permanent. o Monumentele permanente vor fi supuse avizării conform procedurilor legale privind forma și amplasarea, împreună cu toată amenajarea aferentă.

o Pentru amplasarea scenelor exterioare temporare vor fi vizate piețele publice, parcuri sau alte locuri cu tradiție în acest scop din cadrul ZCP Florești.

o Este admisă amplasarea sistemelor publicitare uncat cu condiția ca acestea să nu afecteze vizibilitatea în trafic, căile de acces și evacuare din și înspre domeniul public, perspectivele valoroase și caracterul general al zonei.

o O altă condiție este aceea ca prin demontarea obiectelor temporare, amplasamentul să fie adus la starea inițială favorabilă.

Terasele sezoniere pentru alimentație publică

Intervenții admise cu condiții:

o Terasele sezoniere aferente unor spații de alimentație publică vor fi realizate în funcție de amplasament, în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate.

o Ca principiu general, terasele vor fi amenajate simplu și unitar pentru zona în care se amplasează, indiferent de specificul activității comerciale de alimentație publică.

o Terasele amplasate în piețe publice și străzi înguste vor fi amplasate direct pe paviment în zona străzilor înguste și pietonale. Umbrirea se poate realiza cu umbrele în piețele publice și parasolare/copertine. Mobilierul și eventualele jardiniere vor fi ancorate în același stil de design urban. Parasolarele și copertinele vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne. Umbrelele vor fi cu nuanțe de bej, și permit inscripții și semne cu nuanțe de 5% de maron, roșu sau verde închis.

o Terasele amplasate pe trotuare cu lățimea de minim 5,00m, se vor amplasa lângă clădire, în zona fațadelor aferente spațiilor de alimentație publică de care aparțin, astfel încât să se asigure minim 2 m liberi pentru circulația pietonală. Aceste terase vor avea podină executată din lemn pentru a se regulariza diferența de înălțime față de interiorul spațiului de alimentație publică. Umbrirea se va realiza cu parasolare/copertine care vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne. Toate terasele aparținând unei zone vor fi realizate în același fel, cu același mobilier și jardiniere. Materialul predominant pentru amenajarea teraselor va fi din lemn masiv și structuri metalice discrete.

o Amplasarea teraselor vor ține cont de accesurile existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.

o

Chioșcuri, van-uri, toalete publice

Intervenții admise cu condiții:

- Chioșcurile de difuzare a presei și cele destinate scuarurilor vor fi realizate în funcție de amplasament, în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate, inclusiv pentru amenajările în care acestea se amplasează.

- Chioșcurile de difuzare a presei vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să se integreze în aspectul general al zonei de amplasare. În sprijinul acestui aspect, chioșcurile nu vor avea vitrine prin care să se perceapă activitatea acestora pe perioada când sunt închise, ci doar când sunt deschise. Nu se acceptă culorile stridente.

- Chioșcurile (pavilioanele) pentru scuaruri sunt locuri de stat la umbră și pot fi cuplate cu activități de alimentație publică de mici dimensiuni, puncte de informație turistică, și alte activități conexe activității de recreere.
- Amplasarea chioșcurilor vor ține cont de accesurile existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.
- Se recomandă folosirea aceluși materiale și culori ca mobilierul urban.;
- Se permite amplasarea de toalete publice pe domeniul public din cadrul scuarurilor, astfel încât să nu afecteze imaginea spațiilor publice amenajate și circulația pietonală;

Intervenții interzise:

Nu se accepta culori stridente

Nu se accepta materiale din pvc.

Nu se accepta materiale contrastante cu mobilierul urban.

Mobilier urban

Intervenții admise cu condiții:

- o Mobilierul urban: locuri de stat, fântâni ambientale și de băut apă, coșuri de gunoi, jardiniere mobile, stâlpi de delimitare fluxuri de circulație și accesuri, protecții arbori, bănci, stâlpi de iluminat, panouri publicitare fixe - vor fi realizate în funcție de amplasament cu un design unitar de conformare și culori, din materiale de calitate, și se vor amplasa în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate, inclusiv pentru amenajările în care acestea se amplasează.
- o Mobilierul urban va fi realizat din materiale durabile (piatră naturală, lemn, metal).
- o Amplasarea mobilierului urban va ține cont de accesurile existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.

Prevederi specifice privitoare la intervențiile admise pentru imobilele situate pe străzile propuse ca viitoare străzi pietonale (SIR7)

1. Accese auto:

- o **Restricționarea accesului auto:** Pe străzile propuse pentru pietonizare, accesul auto va fi limitat doar pentru situațiile de necesitate absolută (livrări, urgențe, servicii de întreținere). Accesul va fi permis pe bază de permise speciale sau într-un interval orar restricționat, pentru a proteja fluxul pietonal.
- o **Amenajarea acceselor auto:** În zonele unde accesul auto este permis, accesele vor fi concepute pentru a minimiza impactul asupra pietonilor, prin utilizarea de materiale și soluții de design care integrează perfect drumurile auto cu trotuarele. Accesul va fi marcat vizibil și va avea borduri coborâte pentru a asigura siguranța pietonilor.

2. Funcțiuni noi admise:

- **Diversificarea funcțiilor comerciale și de servicii:** Se vor permite funcțiuni comerciale (magazine, restaurante, cafenele, birouri) și de servicii care contribuie la revitalizarea străzii și la crearea unui ambient plăcut pentru pietoni. Este important ca activitățile să fie adaptate specificului zonei pietonale, având în vedere reducerea poluării sonore și vizuale.
 - **Soluții pentru integrarea funcțiilor rezidențiale:** Se vor încuraja funcțiunile rezidențiale, în paralel cu integrarea unor activități complementare, cum ar fi studiouri de artizanat, ateliere meșteșugărești sau spații pentru activități culturale.
3. **Panouri de afișaj și publicitate:**
- **Reglementarea panourilor publicitare:** Panourile de afișaj și publicitate vor fi permise doar în anumite zone specifice, respectând normele de estetică urbană și reglementările privind protecția patrimoniului. Se va interzice montarea de panouri publicitare mari sau agresive vizual, care să afecteze caracterul pietonal al zonei.
 - **Panouri integrate în designul urban:** Panourile de afișaj vor trebui să fie integrate în structurile existente (de exemplu, pe fațadele clădirilor, în locuri discrete sau sub formă de panouri multimedia), fără a modifica aspectul arhitectural al zonei. Dimensiunile și amplasarea acestora vor fi reglementate astfel încât să nu creeze obstacole vizuale sau fizice pentru pietoni.
4. **Mobilier urban și amenajări exterioare:**
- **Mobilier urban:** Se va încuraja amplasarea de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, suporturi pentru biciclete) realizat din materiale durabile, care să fie în armonie cu caracterul zonei pietonale. Mobilierul va fi amplasat astfel încât să nu împiedice circulația pietonală.
 - **Amenajări exterioare:** Intervențiile vor include amenajarea de zone verzi, plantări de arbori și arbuști în spațiile publice, piațete și vor avea dimensiuni corespunzătoare astfel încât să nu obstrucționeze vizibilitatea monumentelor sau a altor elemente de interes arhitectural, asigurând totodată o integrare armonioasă în peisajul urban.
5. **Iluminatul public:**
- **Iluminat ambiental:** Se vor folosi soluții de iluminat ambiental care să asigure siguranța pietonilor pe timpul nopții, fără a afecta negativ peisajul urban. Iluminatul va fi discret, concentrându-se pe evidențierea elementelor arhitecturale de interes.
 - **Iluminat de accent pentru clădiri și obiective de interes:** Se vor permite intervenții de iluminat arhitectural care să pună în valoare anumite clădiri de patrimoniu sau zone de interes public, dar cu respectarea standardelor de estetică și protecția mediului.

6. Paletar de culori:

În cadrul PUZ-ului pentru Zona Centrală Protejată Florești, propunerea unui paletar de culori reprezintă o măsură de reglementare care are rolul de a asigura coerența vizuală și respectarea specificului arhitectural istoric al zonei, prin stabilirea unei selecții controlate de nuanțe permise pentru **finisajele exterioare ale clădirilor – fațade, elemente decorative, tâmplării și acoperișuri** – aceste culori fiind alese pe baza unor studii de arhitectură, ținându-se cont de materialele tradiționale folosite în zonă.

Codurile de culori incluse în paletar sunt alese în funcție de:

- **Cromatică istorică** identificată în zona protejată (pe baza studiilor de arhitectură istorică și relevee)
- **Materialele tradiționale** utilizate (var, tencuieli minerale, lemn, țiglă ceramică etc.)

Paletarul poate fi organizat în categorii:

- **Culori de bază pentru fațade** – tonuri de bej, crem, ocru, gri-uri calde,
- **Culori pentru elemente de accent** – marouri închise, roșu teracotă, verde stins, albastru prăfuit
- **Culori pentru tâmplării și balustrade** – alb, gri antracit, brun închis
- **Culori pentru acoperișuri -invelitori** – nuanțe tradiționale de roșu cărămiziu, brun roșcat

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
3.	Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
4.	Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
5.	Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
6.	Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
7.	Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
8.	Wax yellow	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
9.	Macadamia beige	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
10.	Light fern green	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11
11.	Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
12.	Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
13.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
14.	Papyrus white	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
15.	Agate grey	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
3.	Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
4.	Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
5.	Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
6.	Wax yellow	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
7.	Macadamia beige	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
8.	Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
9.	Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
10.	Sand yellow	1002	S 2030-Y10R	205-170-109	0-17-47-20

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
11.	Apricot yellow	070-80-40	S 1030-Y30R	239-188-128	0-21-46-6
12.	Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
13.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
14.	Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
15.	Light fern green	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11
16.	Designer cream yellow	100 90 20	S 1015-G80Y	225-222-179	0-1-20-12
17.	Kiwi ice cream green	110 90 30	S 0520-G60Y	222-231-172	4-0-26-9
18.	Spring green	130 90 20	S 0520-G20Y	205-234-201	12-0-14-8
19.	Dew green	140 70 20	S 2020-G20Y	159-189-159	16-0-16-26
20.	Pastel green	6019	S 1020-G30Y	182-206-172	12-0-17-19
21.	Crystal salt white	170-90-05	S 0907-B80G	217-229-224	5-0-2-10
22.	Antarctic blue	210 90 10	S 0515-B20G	194-228-232	16-2-0-9
23.	Alpine morning blue	230-80-15	S 1020-B	172-208-222	23-6-0-13
24.	Himalaya blue	250 80 15	S 1020-R80B	181-201-221	18-9-0-13
25.	Venetian pink	360-80-10	S 1510-R20B	214-194-199	0-9-7-16
26.	Rose cream	010-90-05	S 0507-R20B	236-223-225	0-6-5-7
27.	Telegrey 4	7047	S 1500-N	208-208-208	0-0-5-20
28.	Papyrus white	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
29.	Light grey	7035	S 2002-B50G	185-196-195	3-0-0-23
30.	Agate grey	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

Nr. crt.	Culoare de accent - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Light green	6027	S 2020-B70G	132-195-190	31-0-3-27
2.	Mint turquoise	6033	S 4030-B70G	72-135-127	47-0-6-47
3.	Patina green	6000	S 5030-G	59-116-95	49-0-18-55
4.	Easter green	110 80 50	S 1050-G50Y	189-206-107	8-0-48-19
5.	Saffron yellow	1017	S 1050-Y30R	246-169-80	0-40-100-0
6.	Sulfur yellow	1016	S 0570-G80Y	241-221-56	0-4-77-9
7.	Pastel yellow	1034	S 2050-Y30R	230-157-81	0-32-65-10
8.	Brown beige	1011	S 4030-Y30R	171-129-79	0-25-54-33
9.	Grey beige	1019	S 4010-Y30R	164-143-122	0-15-40-45
10.	Ochre yellow	1024	S 3040-Y10R	181-144-75	0-20-59-29
11.	Olive yellow	1020	S 4020-G90Y	153-153-080	1-5-30-40
12.	Yellow grey	7034	S 5010-G90Y	143-139-102	5-5-40-40
13.	Concrete grey	7023	S 5005-G50Y	127-128-118	1-0-8-50
14.	Stone grey	7030	S 4502-Y	145-142-133	0-2-8-43
15.	Silver grey	7001	S 4005-R80B	141-150-157	10-4-0-38
16.	Pastel turquoise	6034	S 3020-B50G	124-173-172	28-0-1-32
17.	Pastel blue	5024	S 3030-B	96-147-172	60-20-5-20
18.	Pigeon blue	5014	S 4020-R80B	104-124-150	31-17-0-41
19.	Pastel violet	4009	S 3020-R30B	157-133-146	0-15-7-38
20.	Antique pink	3014	S 2040-R	201-115-117	0-43-42-21
21.	Salmon orange	2012	S 2060-Y70R	209-101-78	0-52-63-18
22.	Red orange	2001	S 2570-Y60R	182-72-28	0-60-85-29
23.	Pastel orange	2003	S 1070-Y50R	240-120-41	0-50-83-6
24.	Beige red	3012	S 3030-Y60R	198-132-109	0-50-50-20
25.	Brown red	3011	S 4550-Y90R	119-36-36	0-70-70-53

Nr. crt.	Culoare învelitori- denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp. CMYK	Observații
1.	Beige red	3012	S 3030-Y60R	198-132-109	0-50-50-20	Tigla
2.	Orange yellow	050 60 50	S 2050-Y60R	208-121-78	0-42-63-18	Tigla
3.	Orange brown	8023	S 4050-Y50R	160-87-41	1-46-74-37	Tigla
4.	Clay brown	8003	S 6030-Y40R	124-75-39	0-40-69-51	Tigla
5.	Beige brown	8024	S 6020-Y50R	118-80-56	0-32-53-54	Toate
6.	Copper brown	8004	S 5040-Y60R	138-73-49	0-47-64-46	Toate
7.	Red brown	8012	S 6030-Y80R	100-51-43	0-49-57-61	Toate
8.	Terra brown	8028	S 8010-Y30R	79-58-42	0-27-47-69	Toate
9.	English red	040 50 50	S 3050-Y70R	186-85-63	0-54-66-27	Tabla
10.	Grey beige	1019	S 4010-Y30R	164-143-122	0-15-40-45	Tabla
11.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30	Tabla

Articolul 5. DEFINIRE POT SI CUT

(1) Procentul de ocupare a terenului (POT)

- Procentul de ocupare a terenurilor exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupată, la sol, cu construcții (vor fi luate în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor).

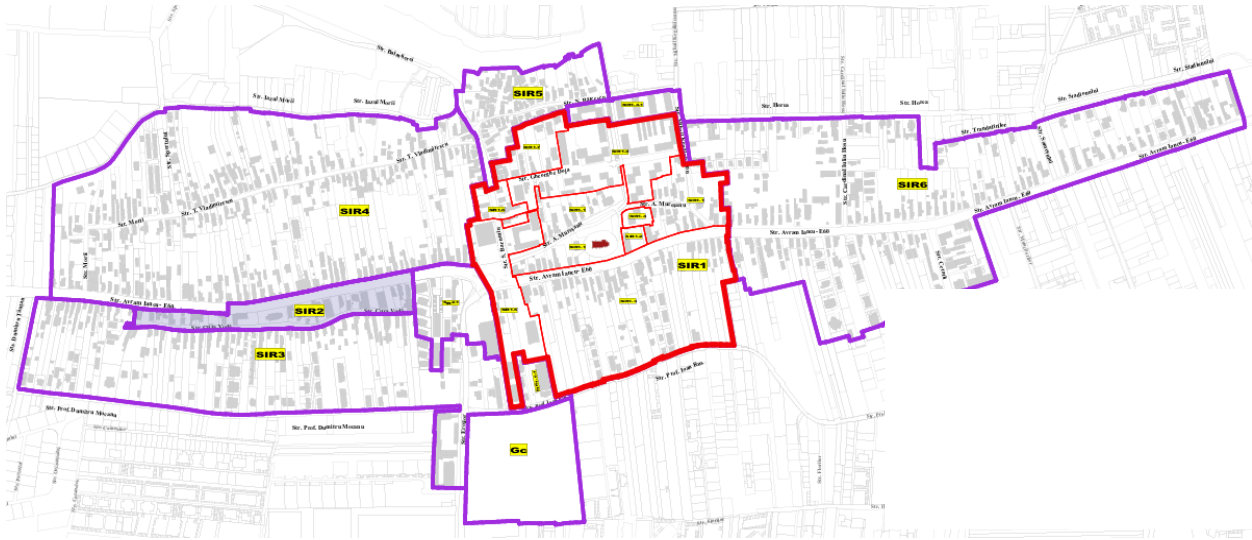
a. cazul general

- POT – se menține POT actual
 - Zone centrale - 80%
 - Zone comerciale - 85%
 - Zone mixte - 70%
 - pentru parcelele obiectivelor de utilitate publică – 70%
- Zone rezidențiale:
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 30%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- Zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

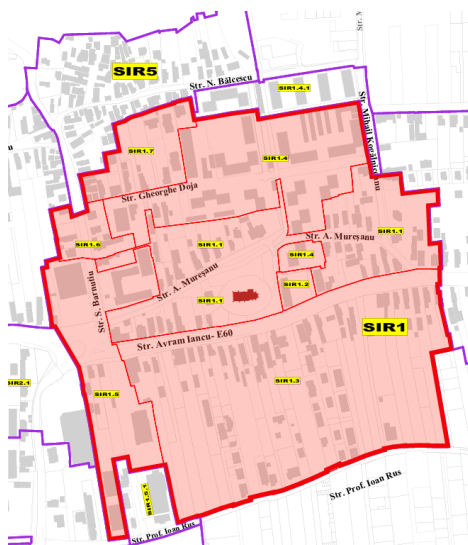
(2) Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenurilor calculat ca raport între aria desfășurată a construcției și suprafața totală a terenului.
- CUT - ul actual al parcelelor în zona de protecție se regăsește la fiecare SIR.

II. SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ



SIR1.- SUBZONA DEFINITĂ DE AMPLASAMENTUL BISERICII ROMANO-CATOLICE ȘI A LOTIZĂRILOR DE FACTURĂ RURALĂ TRADIȚIONALĂ PĂSTRATE, RESPECTIV LOTUL ATIPIC ISTORIC AL ȘCOLII GENERALE GH. ȘINCAI, PRIMĂRIA, COMERȚ, SERVICII, LOCUINȚE EXISTENTE



S = 18,9784 ha

VECINI:

La N: SIR 5

La S: Str.Prof. Ioan Rus

La E: Str. M. Kogălniceanu, SIR 6

La V.: SIR4, SIR 2.1., SIR 3

1.CARACTERUL ZONEI:

- zona centrală, definită de amplasamentul Bisericii Romano-Catolice și a lotizărilor de factură rurală tradițională păstrate, respectiv lotul atipic istoric al Școlii Generale Gh. Șincai.
- păstrarea funcțiunii inițiale – culte, învățământ, locuire, comerț, servicii.

Are o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general cu acces public situate la parter, locuirea de tip individual, culte, învățământ, circulații.

Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi și adâncimi variabile. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Dispune de statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

1.1. Condiționări generale

Prescripțiile Regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în arealele delimitate ca zonă construită protejată - subzona definită de amplasamentul bisericii Romano-Catolice, în cadrul comunei Florești, județul Cluj.

Prezentul PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU a fost elaborat în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

În toate situațiile intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

La intervențiile de supraetajare la corpul de la stradă, se admit doar acele care vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Mansardarea clădirilor monument istoric, imobile propuse spre clasare, cu valoare deosebită sau cu valoare ambientală relevantă și/sau modestă nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării. Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea

(campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

Subzona cuprinde:

Subzonă	Descriere	Delimitare	Suprafață (ha)
SIR1			18,9784 ha din care:
SIR 1.1.	Biserica Romano- Catolică -CJ-II-m-B-07616 / sec. XIV – XV Str. Avram Iancu nr. 217, locuințe și servicii existente	La N: SIR1.4. -locuințe colective cu P+3-4E La S: Str. Avram Iancu La E: SIR 1.2. -Școala Gheorghe Șincai Str. (Avram Iancu nr. 221), SIR1.4.- -locuințe colective cu P+3-4E La V: SIR 6.	4,0050
SIR 1.2.	Parcela cu nr. Poștal 221 Str. Avram Iancu (Școala „Gheorghe Șincai”)	La N: SIR1.4. -locuințe colective cu P+3-4E La S: Str. Avram Iancu La E: SIR 1.1. La V: SIR 1.1.	0,1742
SIR 1.3.	Locuințe existente, instituții, servicii cu front la Str. Avram Iancu	La N: Str. Avram Iancu La S: Str. Prof. Ioan Rus La E: SIR6 V: SIR 1.5.,SIR1.5.1.	7,7040
SIR 1.4.	Locuințe colective existente cu P+3-4E	La N: SIR 1.4.1., SIR 1.7. La S: SIR 1.1., SIR1.3. La E: Str. Mihail Kogălniceanu, SIR 1.1 La V: SIR 1.6., SIR 1.7.	3,2960
SIR 1.5.	Instituții (Primăria Florești), Învățământ, Comerț, locuințe existente,	La N: SIR 1.1., SIR 1.6. La S: Str. Prof. Ioan Rus, SIR1.5.1. La E: SIR1.1., SIR1.3., SIR 1.5.1., La V: SIR 2.1., SIR 3., SIR4.	2,3175
SIR 1.6.	Locuințe existente (pe Str. Simion Bărnuțiu)	La N: SIR 1.7., SIR 4., SIR 5, La S: SIR 1.5. La E: SIR 1.4. La V: SIR 14.	0,4757
SIR 1.7.	Locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiune de locuire cu regim redus de înălțime	La N: SIR5 La S: Str. Ghe. Doja La E: SIR1.4.,SIR1.7.1. La V: SIR5., Str. Simion Bărnuțiu	1,0060
TOTAL:			18,9784 ha
<ul style="list-style-type: none"> • C1). Subzone adiacente zonei de protecție a monumentului istoric* 			
SIR 1.4.1.	Locuințe colective, zona destructurată cuprinsă în ZCP, înafara zonei de protecție a monumentului istoric	La N: Str. N. Bălcescu, limita ZCP La S: SIR 1.4. La E: Str. Mihail Kogălniceanu	0,9361

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

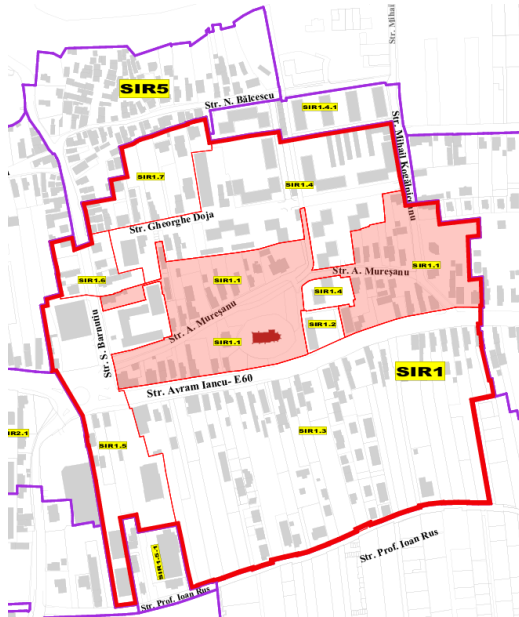
Tel. : 0756 098 929 - Email: spanu.radu@gmail.com

		La V: SIR 1.7.	
SIR 1.5.1.	Învățământ (Grădinița „Lumea culorilor), instituții (Poliția Locală Florești), locuințe existente	La N: SIR 1.5. La S: Str. Prof. Ioan Rus La E: SIR 1.3. La V: SIR 1.5.	0,5495
• D). Circulații (Incluse în S.I.R.)			
	- Str. Avram Iancu /DN1 -E60; - Str. Andrei Mureșanu; - Str. Simion Bărnuțiu; - Str. Gheorghe Doja; - Str.Mihail Kogălniceanu; - Str. Prof. Ioan Rus.		

*nu sunt cuprinse în zona de protecție a monumentului istoric, dar prezintă caracteristici similare: **SIR 1.4.1.** cu **SIR 1.4.**, **SIR 1.5.1.** cu **SIR 1.5.**

Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat.

**SIR1.1. Biserica Romano- Catolică -CJ-II-m-B-07616 / sec. XIV – XV
Str. Avram Iancu nr. 217, locuințe, servicii existente**



S = 4,0050 ha

VECINI:

La N: SIR1.4. -locuințe colective cu P+3-4E

La S: Str. Avram Iancu

La E: **SIR 1.2.**-Scoala Gheorghe Șincai Str. (Avram Iancu nr. 221), SIR1.4.- -locuințe colective cu P+3-4E

La V: SIR 6.

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Subzona cuprinde:

- Biserica Romano – Catolică sec. XIV – XV - cod 1126 CJ-II-m-B-07616;
- Locuințe și servicii existente;

1.2. Servituți generale

- *Servitutea de folosință și conservare:* monumentele istorice trebuie folosite și întreținute astfel încât să se asigure conservarea lor. Proprietarii sunt obligați să asigure paza, securitatea, întreținerea, repararea și conservarea monumentului.
- *Servitutea de vedere:* se recomandă controlul volumetriilor legate de perspectivele valoroase susținute de Biserica Romano-Catolică. Aceste cazuri necesită studii aprofundate de volumetrie, studii anexe la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.
- Proprietarul are obligația să permită montarea și să întrețină însemnul distinctiv (placa de monument istoric).

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise:

a).INTERVENȚIILE ADMISE ASUPRA UNUI MONUMENT ISTORIC

sunt strict reglementate prin lege, având ca scop protejarea, conservarea și punerea în valoare a acestuia. În general, acestea se clasifică în funcție de impactul asupra structurii și arhitecturii, conform legislației în vigoare, inclusiv [Ordinul nr. 2797/2017](#).

2.1.1. *Intervenții de urgență și conservare - fără modificări structurale:*

- Lucrări de punere în siguranță: sprijiniri, acoperiri provizorii.
- Conservare preventivă: curățare, tratamente împotriva dăunătorilor (carii, mucegai).
- Reparații curente la acoperiș și fațade: înlocuirea țiglelor sparte, curățarea jgheburilor, fără a schimba materialele sau culorile originale.
- Reparații la instalații: întreținerea instalațiilor existente fără a afecta elementele structurale sau finisajele istorice.

2.1.2. *Intervenții de restaurare și reabilitare (necesită avize complexe)*

Acestea urmăresc aducerea monumentului la o stare optimă, păstrând autenticitatea:

- Restaurarea fațadelor: Refacerea tencuielilor cu materiale compatibile (ex: tencuieli pe bază de var), reabilitarea elementelor decorative.
- Consolidarea structurii: Intervenții asupra fundațiilor, zidăriei sau șarpantei, doar în baza unui studiu structural și a unui proiect de restaurare avizat de Ministerul Culturii sau DJC.
- Restaurarea finisajelor interioare: Conservarea pardoselilor, tâmplăriei originale, picturilor murale.

2.1.3. *Amenajări exterioare*

- Amenajarea curții: Reabilitarea aleilor cu materiale tradiționale (piatră cubică, pietriș).
- Iluminat arhitectural: Amplasarea discretă a corpurilor de iluminat, cu intervenții minime pe fațadă.

b). INTERVENȚIILE ADMISE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: LOCUINȚE ȘI SERVICII: zona este caracterizată de funcțiune mixtă: locuire, sănătate, servicii, comerț, circulații, situată în zona de protecție a monumentului istoric – Biserica Romano – catolică. Zonă destructurată la începutul sec. XIX și jumătatea sec. XX.

- Reparații curente la acoperiș și fațade: schimbarea materialelor sau culorile originale se admite numai cu avizul D.J.C.Cluj.
- Reparații la instalații: întreținerea instalațiilor existente fără a afecta elementele structurale sau finisajele.

- Împrejmuirile în zonele istorice protejate vor avea un caracter arhitectural unitar, cu materialele tradiționale reglementate prin avizul Direcției Județene pentru Cultură. Se admit garduri cu înălțimea totală de 1,50m, cu elemente verticale subțiri, cu puncte de prindere pe socluri de piatră sau cărămidă cu înălțimea de 0,40m, din metal sau lemn natural tratat, nevopsit în culori stridente, cu scânduri dispuse vertical, dublate de garduri vii realizate din arbuști (ex: lemn câinesc, tuia, gard viu de foioase). Pentru ambele fronturi ale Str. Avram Iancu, respectiv ale Str. Andrei Mureșanu se recomandă același tip de împrejmuire.
- Lucrări de restaurare la Locuința Str. Avram Iancu nr. 212.

2.2. Utilizări admise cu condiții

a).INTERVENȚIILE ADMISE CU CONDIȚII ASUPRA UNUI MONUMENT ISTORIC

2.2.1. Intervenții de modernizare și adaptare funcțională

- Sunt admise intervenții care permit funcționarea clădirii, cu condiția ca acestea să fie reversibile și să nu afecteze valoarea istorică:
 - Adaptarea instalațiilor: Introducerea de instalații sanitare, electrice sau de încălzire moderne, amplasate discret (Ordinul 2797/2017).
 - Reparații la tâmplărie: Recondiționarea ferestrelor și ușilor istorice sau înlocuirea lor cu replici fidele (același material, formă, tip de deschidere).
 - Amenajări exterioare, mobilier urban – cu limitarea volumetriei și cu amplasarea pe parcelă stabilită prin studii anexe la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

b). INTERVENȚIILE ADMISE CU CONDIȚII ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: LOCUINȚE ȘI SERVICII:

- Reabilitarea Str. Andrei Mureșanu cu punerea în valoare a cursului de apă, stabilirea sensului unic de la intersecția cu Str. Avram Iancu la est - la nodul giratoriu la vest, respectiv la intersecția cu Str. Gheorghe Doja la nord; pista de biciclete; acces auto numai pentru riverani și mijloacele de intervenție (SMURD, Salvarea, pompieri);

2.3. Utilizări interzise

a).INTERVENȚIILE INTERZISE ASUPRA UNUI MONUMENT ISTORIC

- Modificarea volumetriei sau a formei acoperișului.
- Schimbarea materialelor originale (ex: înlocuirea învelitorii cu alt material decât cel inițial, a tencuiei de var cu termosistem din polistiren).
- Demolarea oricărui element structural sau decorativ (cu excepția situațiilor de forță majoră, autorizate)
- Activități care produc vibrații puternice sau poluare.

- activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelelor, etc.);
- activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public; - benzinării, spălătorii auto;
- depozitare materiale re folosibile.

b). INTERVENȚIILE INTERZISE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: LOCUINȚE ȘI SERVICII:

- orice alte intervenții care nu sunt precizate la art. 2.1., 2.2.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Nu se modifică parcelarul existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Se va respecta imaginea fronturilor stradale identificate cu specific local prin amplasarea la aliniamentul stradal istoric a corpului principal de clădire.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- Nu se modifică amplasarea existentă;
- În cazul reconversiilor funcționale a clădirilor amplasate pe frontul sudic al Str. Avram Iancu –se recomandă amplasarea pe latura vestică a parcelei cu respectarea Codului Civil; fâșia constructibilă este de 25,0m de la noul aliniament nordic;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Nu se modifică amplasarea existentă.
- În cazul reconversiilor funcționale a clădirilor de pe frontul sudic al Str. Avram Iancu –se recomandă amplasarea pe latura vestică a parcelei cu respectarea Codului Civil;

3.5. Condiții de acces și circulații

- Se

3.6. Staționarea vehiculelor

- Staționarea se va face exclusiv în interiorul parcelei pentru a elibera spațiul public și a nu afecta perspectiva asupra clădirilor istorice; pentru vizitatori se recomandă utilizarea garajului propus în incinta Primăriei Florești (SIR5);
- Staționarea este interzisă complet pe Aleea Andrei Mureșanu, cu regim de arteră pietonală, alee cu acces auto limitat. Străzile pietonale propuse sunt ocazional

carosabile pentru a permite accesul carosabil personalului și pentru aprovizionare. Pavajul se face cu dale de piatră și nu se va face distincție de diferență de nivel între pietonal și ocazional carosabil. Accesul către incinta clădirii sau pentru aprovizionare se face doar în baza unui permis special. Staționarea este interzisă.

- Staționarea pe drumurile publice permisă doar în locuri special amenajate și semnalizate / parcări la sol cu platforme organizate.
- Parcajele trebuie dimensionate conform normelor specifice zonei, iar noile construcții (garaje sau platforme) trebuie să respecte estetica tradițională a locului pentru a nu altera caracterul protejat al zonei.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- se păstrează înălțimea clădirilor existente.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

a). MONUMENTUL ISTORIC

- aspect îngrijit, ultima restaurare din 1961-1963. Zidărie aparentă din piatră, tencuială și zugrăveală albă de var, învelitoare ceramică la biserică, învelitoare din tablă la turlă, contrafortii sunt îmbrăcați la extremități cu piatra de talie, înlocuind pietrele deteriorate și conferind un aspect mai unitar întregului edificiu.
- intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: se vor aplica reglementările anterioare.

- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

b). FONDUL CONSTRUIT EXISTENT: LOCUINȚE ȘI SERVICII:

- Vezi cap. A – CAP. M pg. 17 -56 din prezentul regulament.

3.9. Condiții de echipare edilitară

Zona este echipată edilitar complet.

-Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Apa potabilă: orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile .

Canalizare menajeră: orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

Canalizare ape pluviale: amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

Rețele electrice, telefonice si CATV:

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.
- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

Gaze naturale:

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).
- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protecție a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.

Salubritate: orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

3.10.Spații verzi

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

-Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

-Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optima a peisajului natural și construit.

-În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

-Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.

-Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

3.11.Împrejmuiri

- pentru intervenții asupra împrejmuii monumentelor istorice se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor.
- împrejmuirile în zonele istorice protejate vor avea un caracter arhitectural unitar, cu materialele tradiționale reglementate prin avizul Direcției Județene pentru Cultură. Se admit garduri cu înălțimea totală de 1,50m, cu elemente verticale subțiri, cu puncte de prindere pe socluri de piatră sau cărămidă cu înălțimea de 0,40m, din metal sau lemn natural tratat, nevopsit în culori stridente, cu scânduri dispuse vertical, dublate de garduri vii realizate din arbuști (ex: lemn câinesc, tuia, gard viu de foioase). Pentru ambele fronturi ale Str. Avram Iancu, respectiv ale Str. Andrei Mureșanu se recomandă același tip de împrejmuire.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

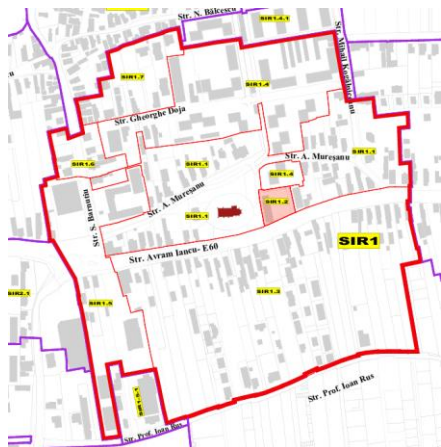
Nu se modifică

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

Nu se modifică

7. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE – nu este cazul.

SIR 1.2. Parcela cu nr. Poștal 221 Str. Avram Iancu (Scoala „Gheorghe Șincai”)



S = 0,1742 ha

VECINI:

La N: SIR1.4. -locuințe colective cu P+3-4E

La S: Str. Avram Iancu

La E: SIR 1.1.

La V: SIR 1.1.

1.2.1. Condiționări Generale

Subzona cuprinde construcții existente:

- Școală dezafectată, se propune desființarea clădirii pentru valorificarea percepției monumentului istoric și mobilarea parcelei cu o construcție Ds+P+1E pe limita nordică și amenajarea spațiului public.

Servituți generale

- Se asigură accesul direct la drumuri publice sau prin servitute de trecere, asigurându-se fluxuri separate pentru pietoni și vehicule.
- Servituți de Utilitate Publică: terenul este o locație concretă pentru un obiectiv de utilitate publică, grevat de servituți și înscris în Cartea Funciară ca teren rezervat.
- Se stabilesc restricții de construire: limitări privind înălțimea, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru a proteja vizibilitatea sau funcționarea unui obiectiv cultural vecin – conform R.L.U.
- Se va asigura accesul pietonal și rutier, precum și retragerile necesare - conform regulamentului local de urbanism (RLU).
- Servitute de trecere pentru asigurarea accesului către o dotare culturală - (art. 756 Cod Civil).
- Servitutea de obstacolare – punerea în valoare a Bisericii Romano – catolice.
- Servituți de rețele: Trecerea rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate) necesare funcționării centrului cultural pe terenurile învecinate.

1.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1.2.1. Utilizări admise:

- Desființarea construcției existente;
- Mobilarea parcelei cu o dotare social-culturală cu regimul de înălțime Ds+P+1E, o construcție amplasată pe latura nordică a parcelei, cu latura lungă paralelă cu Str. Avram Iancu
- Amenajarea spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiții

- Se va studia amenajarea parcelei eliberate ca spațiu public cu dalaje decorative, mobilier urban, plantații decorative și plantații înalte pe frontul estic (Str. Avram Iancu nr. 223 – Depozit Accesorii Termopane).

2.3. Utilizări interzise

- Este interzisă blocarea căilor de acces.
- Orice alte utilizări care nu sunt precizate în art. 2.1., 2.2.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Nu se modifică parcelarul existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Se admite amplasarea atipică pe parcelă, cu latura lungă spre aliniament;
- Construcția propusă se va retrage de la aliniament pe frontul nordic al parcelei pentru a proteja vizibilitatea Bisericii Romano – Catolice.

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Se va asigura o distanță de min. 3,0m față de limitele laterale ale parcelei,
- Se va asigura o distanță de min. 1,0m față de limita posterioară a parcelei.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul.

3.5. Condiții de acces și circulații

- Accese rutiere și pietonale existente din Str. Avram Iancu și Str. Andrei Mureșanu.

3.6. Staționarea vehiculelor

- Staționarea este interzisă pe trotuare, chiar dacă există loc fizic, pentru a nu forța pietonii să meargă pe carosabil.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Ds+P+1E(M);

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațade:
 - materiale recomandate: tencuieli și zugrăveli albe, placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;

Paleta cromatică pentru fațade:

- tencuieli și zugrăveli albe:



- placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;



- Tâmplării:
 - materiale recomandate: lemn natur, stratificat, lemn natur pentru obloane;

Paleta cromatică pentru tâmplării:



- Înelvitori:
 - materiale recomandate: țigle ceramice – solz,

Paleta cromatică pentru învelitori:



3.9. Condiții de echipare edilitară

Zona este echipată edilitar complet;

-Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. In incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

3.10.Spații verzi

-Se propune plantarea și extinderea spațiilor verzi cu 30%, introducerea de zone de relaxare în curțile interioare.

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

- se vor face plantații înalte pe fronturile nordic (pentru ecranarea clădirilor din zona destructurată SIR6) și estic (Str. Avram Iancu nr. 223 – Depozit Accesorii Termopane).

3.11.Împrejurimi

- se prevăd împrejurimi din plasă de sârmă pe stâlpi metalici h= 1,80m mascate cu gard viu - pe laturile est și nord ale parcelei;

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

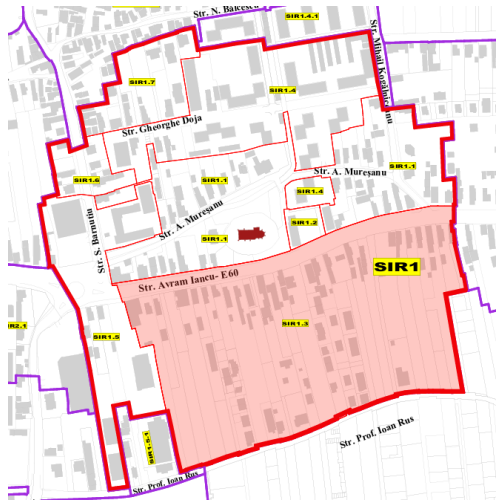
P.O.T.max = 30%;

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T.max = 0,8;

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - numai prin P.U.Z.

SIR1.3. Locuințe existente, instituții, servicii cu front la Str. Avram Iancu



S = 7,7040 ha

VECINI:

La N: Str. Avram Iancu

La S: Str. Prof. Ioan Rus

La E: SIR6

V: SIR 1.5., SIR1.5.1.

1.1. Condiționări generale

Are o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general cu acces public situate la parter, locuirea de tip individual, instituții, comerț, servicii.

Tesutul urban situat în zona de protecție a monumentului istoric este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi variabile și adâncimi mari, care include parcele cadastrale întregi, cu scopul de a preveni alterarea percepției sau a structurii acestuia.

Dispune de statutul de zonă construită protejată datorită, zona de protecție a monumentului istoric.

Intervențiile vor urmări reabilitarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, raportată la conservarea și valorificarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor (conform Cap. 6 - paletar culori pg.63 – 65) , fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCP Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțele urban.

Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. (Anexa 3)

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

1.2. Servituți generale

Servitutea de vedere: se recomandă controlul volumetriilor legate de perspectivele valoroase susținute de Biserica Romano-Catolică percepute de pe Str. Avram Iancu și Str. Prof. Ioan Rus.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

(1) Clădiri existente –cu valoare arhitecturală sau ambientală:

- a) Se mențin fără transformări, cu excepția intervențiilor care au ca scop revenirea la forma originală.
- b) Se vor conserva/restaura/reabilita, fără să se altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale.
- c) Măsurile de conservare și restaurare se extind la elementele arhitecturale interioare și împrejurimi și se propun pe baza unor proiecte de specialitate, realizate de către specialiști/experti atestați MC.
- d) Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită.
- e) Atât volumetria cât și funcțiunile propuse clădirilor secundare/corpurile anexă de pe o parcelă, nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale care au valoare arhitecturală;
- f) Asupra clădirilor, cu valoare arhitecturală sau ambientală, se admit extinderi în continuarea corpului principal de clădire (cu băi - grupuri sanitare, camere de locuit

sau anexe), având ca obiect ridicarea nivelului de confort, fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal de clădire sau prin reconstruirea clădirii inițiale printr-un volum nou de clădire, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta.

g) Extinderea în continuarea corpului principal de clădire se va realiza printr-un volum realizat la o înălțime mai mică, respectând o ierarhie a volumelor pe parcelă, respectând în același timp imaginea vizibilă din domeniul public, fără alterarea specificului zonei.

(2) Clădirile existente fără valoare ambientală:

a) Pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare contextului existent. Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, în condițiile prezentului regulament.

b) Pot fi reabilitate, dar fără alterarea specificului zonei.

c) Înlocuirea clădirilor existente, fără valoare arhitecturală de pe frontul sudic al Str. Avram Iancu se va realiza prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica, cu +/- 20 %, față de suprafața construită la sol existentă, dar nu mai mult de 30 mp, dar cu respectarea regulilor care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, amplasarea volumului principal, de clădire, de locuit, cu latura scurtă spre stradă, conformarea acoperișului, în 2 ape).

d) Extinderile se vor realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit.

e) Se admite demolarea clădirilor existente (locuințe, anexe) fără valoare care nu pot face obiectul unor lucrări de reconstruire sau de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse dar în special al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj (lemn, zidărie de cărămidă, soclu din piatră de râu, țiglă pentru învelitoare);

f) se vor evita materiale nespecifice de finisaj, toată gama de culori stridente atât la realizarea finisajelor fațadelor cât în mod special la materialul învelitorilor (ex. tabla ondulată, tabla albastră); amenajările exterioare/pavaje vor utiliza în mod preferențial materiale naturale locale (piatra, piatra de râu); h) posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent.

(3) Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată. Aceste clădiri, fie nu prezintă

valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățirea a confortului.

(4) Spații neconstruite publice sau private:

- a) se vor menține/restaura/reamenaja spațiile publice adiacente Str. Avram Iancu;
- b) se vor reface/păstra plantațiile de aliniament specifice în lungul arterelor de circulație principale și se va păstra specificul preponderent a spațiilor verzi - cultivate ca suprafață liberă în cadrul parcelelor aflate în planul doi față de drum.

(5) Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- a) instituții, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii profesionale) și mici activități manufacturiere;
- b) reparații/consolidări la construcțiile existente (conf. alin (1) și alin. (2));
- c) extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. alin (1) și alin. (2));
- d) locuințe individuale;
- e) sănătate;
- h) spații verzi amenajate
- i) parcări publice, echipare edilitară.

2.2. Utilizări admise cu condiții

Este permisă restructurarea frontului sudic al Str. Avram Iancu de la incinta Primăriei (SIR1.5.) până la limita estică a SIR1.3.

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase.

Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădire;

(b) să nu aibă acces direct din spațiul public, pe mai mult de o lățime de vehicul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocazional);

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Spații verzi: reabilitarea peisagistică a malurilor râului Sanaslău.

Parcaje la sol în curțile imobilelor, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnătură, cu avizul favorabil al D.J.C. Cluj;

(b) existența acordului tuturor proprietarilor;

(c) încadrarea în indicii urbanistici ai zonei (suprafața verde prevăzută prin prezentul Regulament);

(d) posibilitatea unui acces carosabil, fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a spațiului public și a imobilului.

(e) utilizării pentru staționare numai a amprentei edificabilului pe parcelă.

(f) În cazul eliminării tuturor corpurilor parazitare de pe parcelă, se poate folosi o fâșie adiacentă edificabilului de max. 7.5 m adâncime pentru staționare. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor. Folosirea curților în care este prezentă locuirea pentru activități terțiare (depozitare, gastronomie, reparații) vor necesita acordul co-locatarilor. În cazul teraselor de localuri acordul va fi cerut vecinilor pe o distanță de 25m de la fiecare colț al parcelei respective.

2.3. Utilizări interzise

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

Ca tipologie parcelele : sunt de formă alungită, dimensiuni medii/mari și front la stradă redus.

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric definitiv (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

La parcelele cu ieșire la două străzi este obligatorie construirea la ambele fronturi de stradă.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul existent pe Str. Prof. Ioan Rus - se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Pe frontul sudic al Str. Avram Iancu, se recomandă o retragere a aliniamentului existent cu 2,10m pentru amenajarea cu dalaj decorativ unitar lat de 1,50m și fâșie verde cu lățimea de 0,60m, cu P.U.Z. , avizat de D.J.C. Cluj.

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

3.5. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3.6. Staționarea vehiculelor

Necesarul de parcaje în subzonele centrale va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

La conformarea înălțimii clădirilor amplasate pe aliniamentul stradal se introduce înălțimea de referință, stabilită pe stradă / segment de stradă, fără a se depăși regimul de înălțime existent.

1) La clădirile care se propun lucrări de conservare și restaurare trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Mansarda se poate realiza unde spațiul șarpantei permite, în volumul acesteia, fără ca forma acesteia să fie modificată.

(3) Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată printr-un studiu de inserție volumetrică în raport cu vecinătățile și clădirile de pe aceeași parcelă, după caz.

(4) În toate cazurile propunerile se vor justifica printr-un studiu de inserție volumetrică care să susțină integrarea coerentă a noii construcții în sit. (6) Regimul de înălțime admis este: a) Parter + Mansardă (P+ M) sau Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M).

b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt și nu va depăși 6,00 metri.

c) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 metri.

d) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d).

e) Printr-o documentație de urbanism (P.U.Z.) se pot admite derogări de până la maxim 10,0 metri.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1. 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. (HG 525/1996, Art. 32).

(2) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

(3) Se vor aplica reglementările anterioare.

(4) Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

(5) Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

(6) Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

(7) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament. La intervențiile asupra clădirilor existente, care modifică volumetria clădirilor existente, înălțimea nouă de parter, sau cea la cornișă a clădirii existente asupra căreia se intervine, vor relaționa cu elementele de ghidaj ale clădirii de referință.

(8) Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

(9) **Lucrări de finisaj:**

- Fațade:
 - materiale recomandate: tencuieli și zugrăveli albe, placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;

Paleta cromatică pentru fațade:

- tencuieli și zugrăveli albe:



- placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;



- Tâmplării:

-- materiale recomandate: lemn natur, stratificat, lemn natur pentru obloane;

Paleta cromatică pentru tâmplării:



- Învelitori:

-materiale recomandate: țigle ceramice – solz,

Paleta cromatică pentru învelitori:



Reguli speciale – vitrine, mijloace publicitare:

(10) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile

proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

(11) În cadrul clădirilor cu front la Str. Avram Iancu, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

(12) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

(13) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

(14) Se interzic:

- a) dispozitive sclipitoare;
- b) inscripții luminoase care defilează;
- c) inscripții sub marchize sau cornișe;
- d) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- e) mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor;
- f) dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor.
- g) instalarea în curți a panourilor publicitare

(15) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

(16) Se recomandă materiale de calitate, reprezentări grafice care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

(17) Se interzic texte dispuse vertical, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.

(18) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).
- (4) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.

În toate cazurile se va obține în prealabil avizul JJCP Cluj.

- (5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.10.Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă) Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Se interzice sigilarea prin astfaltare și/sau betonare și/sau pavare cu orice fel de dale.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se prevede plantație de aliniament pe ambele fronturi ale Str. Avram Iancu.

- (1) Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.
- (3) Spațiile vizibile din domeniu public vor fi tratate ca și grădini de fațadă. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte/plantații cu specii locale. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/iarbă și plantat cu minimum un arbore/pom fructifer la fiecare 100 mp.
- (4) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- (5) Suprafața minimă de spații verzi amenajate, cu rol de protecție și decorativ, este:
- a) Funcțiuni administrative: minimum 10% din suprafața terenului.

- b) Cultură: minimum 20% din suprafața terenului.
- c) Comerț: minimum 5% din suprafața terenului.
- d) Sănătate: minimum 10 mp/pacient.
- e) Creșe și centre de plasament: minimum 10-15 mp/copil.
- f) Turism: minimum 25% din suprafața terenului.
- g) Învățământ, culte și sport: minimum 30% din suprafața terenului.

(6) În cazul spațiilor adiacente căilor de circulație din interiorul teritoriului intravilan se va respecta propunerea prezentată în Anexa 1 la prezentul regulament, urmărindu-se astfel conservarea specificului local rural, cu interzicerea rigolelor din beton aparent sau elemente minerale. Trotuarele pietonale se vor realiza din dale prefabricate din beton, în nuanțe gri, sau piatră cubică.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (metri)	Arbuști (metri)
În fața ferestrelor	5,00	1,50
În fața fațadelor opace	2,00	1,50

3.11.Împrejmuiri

Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.

Refacerea sau amenajarea împrejmuirilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJCP Cluj.

Împrejmuirile noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită, sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejmuirilor va fi una contemporană.

Este interzisă placarea împrejmuirilor cu policarbonat.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Se interzic împrejmuirile în cadrul unei singure parcele.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 30%.

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: spanu.radu@gmail.com

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite.

În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât P.O.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

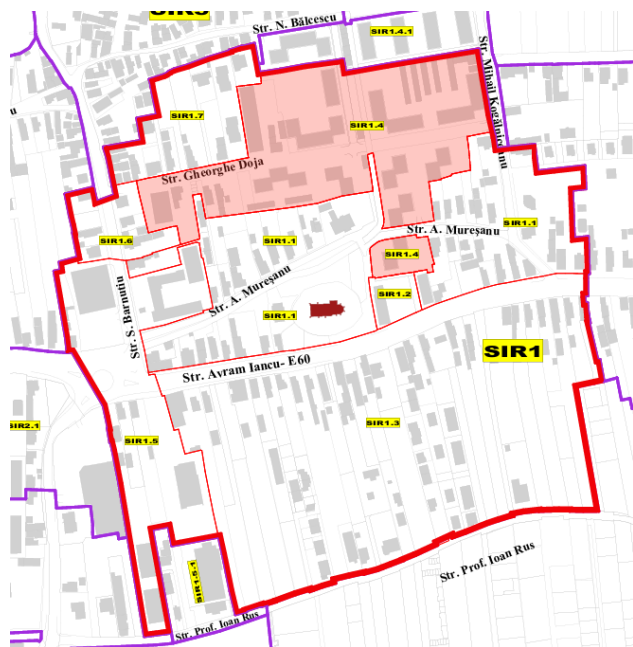
Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 0,8

În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z.).

SIR 1.4. Locuințe colective existente cu P+3-4E



S = 3,2960 ha

VECINI:

La N: SIR 1.4.1., SIR 1.7.

La S: SIR 1.1., SIR 1.3.

La E: Str. Mihail Kogălniceanu, SIR 1.1

La V: SIR 1.6., SIR 1.7.

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

(1) Zonă destructurată cu locuințe existente cu P+3E realizate în a doua perioadă a sec. XX supraetajate la P+4E și locuințe de tip rural cu regim redus de înălțime Str. Gheorghe Doja, construcții parazitare propuse spre desființare și reabilitare urbanistică.

1.2. Servituți generale

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective existente P+3-4E – se recomandă vegetalizarea terasei / montarea de panouri fotovoltaice.

2.2. Utilizări admise cu condiții

- Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp, cu acceptul vecinilor;

2.3. Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(5) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor :

Parcelar destructurat cu locuințe colective existente cu P+3E realizate în a doua perioadă a sec. XX.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Nu se modifică,

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se modifică;

3.5. Condiții de acces și circulații

(1) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(3) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

(4) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

(6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(7) Modernizarea drumurilor publice (Str. Gheorghe Doja) va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice;; se va respecta profilul vezi pl. A33, profil nr. 9/1 tronson N – S (pentru Valea Sanaslăului) cu 2 trotuare a 1,50m, carosabil 2 benzi l= 7,00m, pistă velo de 2,50m lățime, amenajarea peisagistică mal Sanaslău, respectiv profil nr. 9/2 tronson est -vest cu 2 trotuare a 1,50m, carosabil 2 benzi l= 7,00m, pistă velo de 2,50m lățime.

(8) În incinte pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(9) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(10) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

3.6. Staționarea vehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă; se va studia (P.U.Z. regenerare urbană) amenajarea incintelor cu prevederea unui garaj subteran, spații verzi, locuri de joacă pentru copii;

(2) Parcarea și staționarea autovehiculelor în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(3) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform R.G.U. / HG 525/1991.

(4) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

Nu se modifică;

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- Se recomandă ca acoperișurile tip terasă existente să fie vegetalizate (cu strat înierbat cu vegetație locală) și/sau prevăzute cu panouri fotovoltaice.

- Se interzice mansardarea/ realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte);

(5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(e) Ornamente pe fațadă

Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

(6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(e) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.

(f) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare.

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

(3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; se recomandă prevederea pe parcelă unui bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de

ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii.

3.10. Spații verzi

(1) Spațiile publice eliberate prin desființarea construcțiilor parazitare (garaje) vor face obiectul unor proiecte de reabilitare urbană (P.U.Z.), amenajate cu vegetație (minim 40%), locuri parcare sub și supraterane, locuri de joacă, mobilier urban;

(2) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

3.11. Împrejmuiri

(1) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(2) Nu se prevăd împrejmuiri spre împrejmuirea spre spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

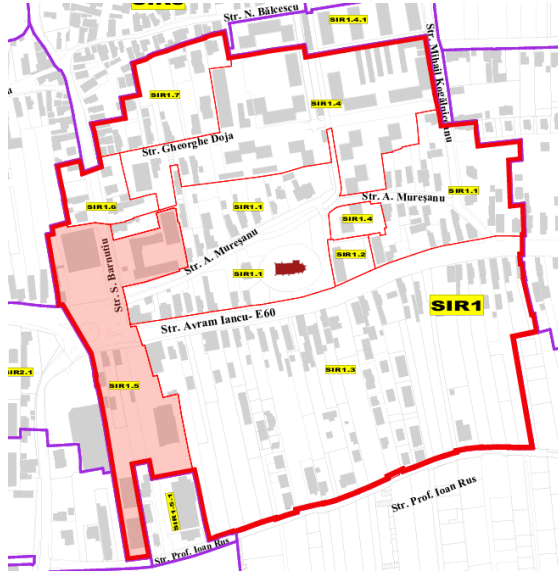
P.O.T. existent – nu se modifică;

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. existent – nu se modifică;

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - numai prin P.U.Z. – regenerare urbană.

SIR1.5. Instituții (Primăria Florești), Învățământ, Comerț, locuințe existente



S = 2,3175 ha

DELIMITARE - VECINI:

La N: SIR 1.1., SIR 1.6.

La S: Str. Prof. Ioan Rus, SIR1.5.1.

La E: SIR1.1., SIR1.3., SIR 1.5.1.,

La V: SIR 2.1., SIR 3., SIR4.

1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde:

Instituții: Primăria Comunei Florești Str. Avram Iancu nr. 170; Școala „Gheorghe Șincai”

-Comerț: supermarket: MEGA IMAGE Str. Simion Bărnuțiu nr. 1;

-Servicii: Brutărie - Plăcintărie Str. Avram Iancu nr. 166;

-Locuințe. Locuințe individuale cu Ds+ P, P+1E cu acces din Str. Avram Iancu, locuințe colective cu Ds+P+3E+R cu acces din Str. Prof. Ioan Rus.

- Zonă de lotizări destructurată în perioada post-decembristă și mobilată cu volume atipice zonei centrale istorice - zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public, comerț, servicii, locuire.

- Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura localității. Clădiri dedicate, situate în zone centrale, aparținând instituțiilor publice sau de interes public.(Primăria Florești).

-1.1. Condiționări Generale

-Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului

Regulament se va elabora în prealabil un PUZ / PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

-Pentru Școala Gimnazială „ Gheorghe Șincai” / Str. Simion Bărnuțiu; se mențin funcțiunile actuale;

-Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

-Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

1.2. Servituți generale

-Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

-Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

- Terenurile ocupate de unități de învățământ sunt considerate zone cu regim special, servituți ce trebuie respectate obligatoriu de orice dezvoltator vecin.
- Se asigură accesul direct la drumuri publice sau prin servitute de trecere, asigurându-se fluxuri separate pentru pietoni și vehicule.
- În zonele din jurul școlilor se instituie restricții privind activitățile economice (ex: interzicerea jocurilor de noroc sau a comercializării anumitor produse în imediata apropiere a unităților de învățământ).
- Terenurile și clădirile în care funcționează unitățile de învățământ de stat fac parte din domeniul public local/județean și sunt afectate de o servitute de destinație educațională, neputând fi înstrăinate sau utilizate în alte scopuri fără proceduri legale stricte

-Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

-Piațele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

-Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

-Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

-Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrativ, comerț, servicii, locuire;

-Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

-Intervențiile asupra Școlii Gimnaziale „Gheorghe Șincai” / Str. Simion Bărnuțiu vor respecta funcțiunile existente, regimul de înălțime, nivelul calitativ al detaliilor, al materialelor folosite, ale gamei de culori admise.

2.2. Utilizări admise cu condiții

-Pot fi luate în considerare conversii funcționale (pentru locuințe individuale cu Ds+ P, P+1E cu acces din Str. Avram Iancu), cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

-Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

2.3. Utilizări interzise

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- Este interzisă blocarea căilor de acces în spațiile de învățământ.

- Sunt interzise activitățile economice în zonele din jurul școlilor (jocurile de noroc, comercializarea anumitor produse).

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

-Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
- Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ, avizat de D.J.C.Cluj.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.
- În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

- Distanța minimă dintre două clădiri va fi coformă cu normele de prevenirea situațiilor de incendiu.

3.5. Condiții de acces și circulații

- Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

3.6. Staționarea vehiculelor

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
- Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.
- Pentru funcțiunile comerciale, este obligatorie amenajarea locurilor de parcare în incintă, proporțional cu suprafața de vânzare.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- se păstrează regimul de înălțime existent.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

-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. (HG 525/1996,

-Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane.

-Clădirile se vor acoperi cu terase, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

-Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. (vezi paletar pg.63 – 65).

-Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

-Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, etc).

-Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

-Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

-Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru. Pentru clădiri noi – se vor prevedea scurgeri interioare.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

-Se vor aplica reglementările anterioare.

-Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

-Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în prezentul regulament.

3.9. Condiții de echipare edilitară

Zona este echipată edilitar complet

-Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

3.10.Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pentru parcelele cu obiective comerciale spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

3.11.Împrejmuiri

- pentru instituții împrejuririle spre spațiul public se vor soluționa prin P.U.D. avizat de D.J.C. Cluj;
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

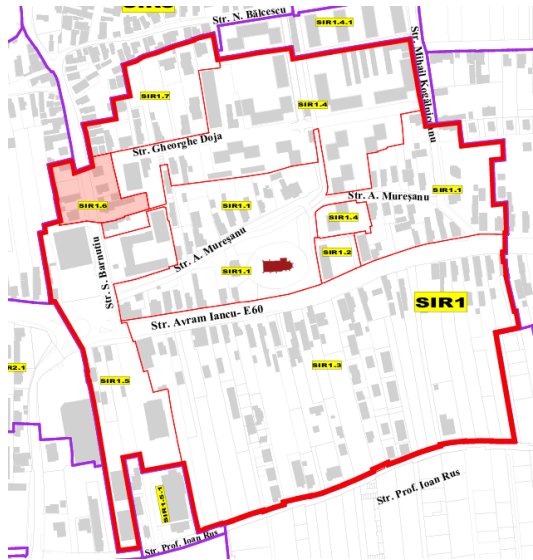
POT maxim = Se stabilește prin P.U.Z

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim = Se stabilește prin P.U.Z

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z. . avizat de D.J.C. Cluj

SIR1.6. Locuințe existente (pe Str. Simion Bărnuțiu)



S = 0,4757 ha

DELIMITARE - VECINI:

La N: SIR 1.7., SIR 4., SIR 5.

La S: SIR 1.5.

La E: SIR1.4.

La V: SIR4

1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde:

- Locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime Ds+P, Ds+P+M, Ds+P+1E+M, dispuse pe ambele fronturi ale Str. Simion Bărnuțiu.

1.1. Condiționări Generale

-Zonă cu construcții existente, fără loturi libere disponibile;

-Intervențiile vor urmări reabilitarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, raportată la conservarea și valorificarea fondului construit valoros (Biserica Romano-Catolică).

-Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor (conform Cap. 6 - paletar culori pg.63 – 65), fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCP Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeleles urban.

1.2. Servituți generale

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a.

precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Lucrări de reparații la locuințele existente;

2.2. Utilizări admise cu condiții

- Se admite mansardarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente cu regim redus de înălțime, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața acestora va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

- Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (artizanală) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

2.3. Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(5) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

(6) Locuințe colective;

(7) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor :

- Parcele atipice spațiului rural;

- Nu se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se păstrează aliniamentul existent;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu se modifică;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se modifică;

3.5. Condiții de acces și circulații

- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

- Pentru Str. Simion Bărnuțiu, se prevăd: două trotuare de 1,50m lățime, carosabil de 7,00m lățime, pistă velo de 2,50m lățime, 2 benzi verzi a câte 0,60m fiecare – vezi pl. A32, profil tip6.

- Pe parcele pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional,

dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesese și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.
- Se recomandă realizarea unei zone de pietriș/piatră cubică (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

3.6. Staționarea vehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înnierbate;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform R.G.U. / HG 525/1991.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

Nu se modifică;

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- Intervenția asupra construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior depreciază valorile specificului local și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Înelitoare / Șarpantă

- Este interzisă refacerea învelitorilor din imitație țiglă, din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culoarele învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a. – vezi paletar culori cap.6. – pg.63 – 65.
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.
- Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

Fațade

- Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- Cromatica finisajelor (vezi cap.6. -paletar culori pg.63 – 65)de pe fațade va cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);
- Se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.
- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

Tâmplării

- La construcțiile existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, cu tâmplării din lemn stratificat;
- Culorile permise pentru tâmplării sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde, uniforme pentru întreaga construcție;
- Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

- Rețele edilitare existente,
- Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
- Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al

proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

(3) Apele pluviale

- Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; se recomandă prevederea pe parcelă unui bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Platformele publice destinate depozitării selective a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m..

3.10. Spații verzi

(1) Spațiile verzi vor reprezenta minim 35% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

3.11.Împrejmuiri

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(2) Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

(3) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

(4) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: spanu.radu@gmail.com

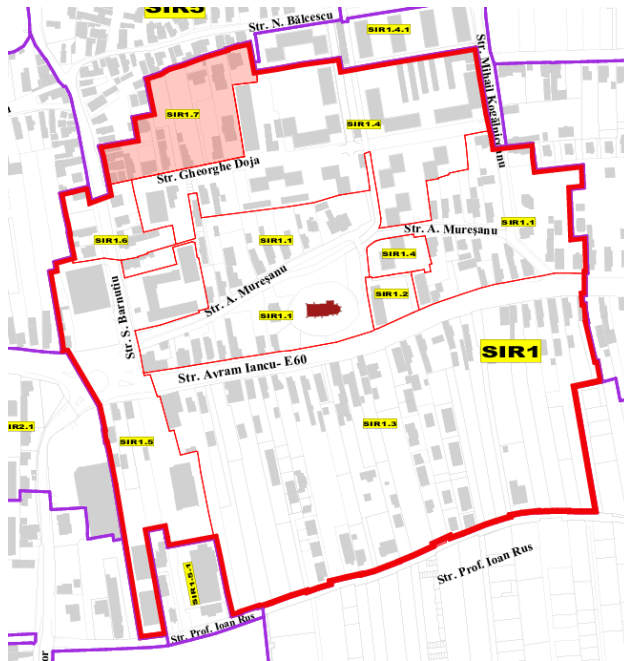
POT maxim = 30%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim = 0,7

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z.).

SIR1.7. Locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiune de locuire cu regim redus de înălțime



S = 1,0061 ha

DELIMITARE - VECINI:

La N: SIR5

La S: Str. Ghe. Doja

La E: SIR1.4.,SIR1.7.1.

La V: SIR5., Str. Simion Bărnuțiu

1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde:

- Locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime Ds+P, Ds+P+M, Ds+P+1E, dispuse pe Str. Simion Bărnuțiu și Str.GheorgheDoja.

1.1. Condiționări Generale

-Zonă cu construcții existente;

-Intervențiile vor urmări reabilitarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, raportată la conservarea și valorificarea fondului construit valoros (Biserica Romano-Catolică).

-Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor (conform Cap. 6 - paletar culori pg.63 – 65), fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCP Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban.

1.2. Servituți generale

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Lucrări de reparații la locuințele existente;

2.2. Utilizări admise cu condiții

- Se admite mansardarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente cu regim redus de înălțime, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața acestora va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

- Se admite, la solicitarea proprietarilor, parcelarea terenurilor aparținând imobilelor de pe Str. Gheorghe Doja nr. 7 și nr. 9 pentru realizarea a câte unei locuințe unifamiliale cu max. Ds+P+E+M.

- Se admit lucrări de construire pentru locuințe noi pe loturile ce se eliberează prin desființarea construcțiilor existente aflate în stare fizică rea/mediocră cu condiția respectării pentru locuințe noi a regimului de înălțime de Ds+P+1E(M), POT max. =30%, CUT max.= 0,7.

- Se admite cu acceptul vecinilor - reconversia funcțională din locuire în mic comerț/ servicii nepoluante, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (artizanală) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

2.3. Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

- (4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- (5) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;
- (6) Locuințe colective;
- (7) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor :

- Se conservă parcelarul existent;
- Nu se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu excepția parcelelor de pe Str. Gheorghe Doja nr. 7 și nr.9;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se păstrează aliniamentul existent;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu se modifică;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se modifică;

3.5. Condiții de acces și circulații

- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesese la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

- Pentru Str. Simion Bărnuțiu, se prevăd: 2 trotuare de 1,50m lățime, carosabil de 7,00m lățime, pistă velo de 2,50m lățime, 2 benzi verzi a câte 0,60m fiecare – vezi pl. A32, profil tip6.

- Pentru Str. Gheorghe Doja se prevăd: 2 trotuare a 1,50m, carosabil 2 benzi l=7,00m, pistă velo de 2,50m lățime. Vezi pl. A33-profil nr. 9/2 tronson est -vest.

- Pe parcele pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesese și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.
- Se recomandă realizarea unei zone de pietriș/piatră cubică (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

3.6. Staționarea vehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

- Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform R.G.U. / HG 525/1991.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

Număr maxim de nivele = $D_s + P + 1E(M)$

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- Intervenția asupra construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior depreciază valorile specificului local și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Învelitoare / Șarpantă

- Este interzisă refacerea învelitorilor din imitație țiglă, din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a. – vezi paletar culori cap.6. – pg.63 – 65.
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.
- Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

Fațade

- Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- Cromatica finisajelor (vezi cap.6. -paletar culori pg.63 – 65)de pe fațade va cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);
- Se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.
- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

Tâmplării

- La construcțiile existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, cu tâmplării din lemn stratificat;
- Culorile permise pentru tâmplării sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde, uniforme pentru întreaga construcție;
- Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

- Rețele edilitare existente,
- Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
- Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurii; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

(3) Apele pluviale

- Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; se recomandă prevederea pe parcelă unui bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

- (4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

- (5) Platformele publice destinate depozitării selective a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m..

3.10. Spații verzi

- (1) Spațiile verzi vor reprezenta minim 35% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi; se va planta minim un arbore la 50 de mp;

3.11. Împrejmuri

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- (2) Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul

natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

(3) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

(4) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 30%

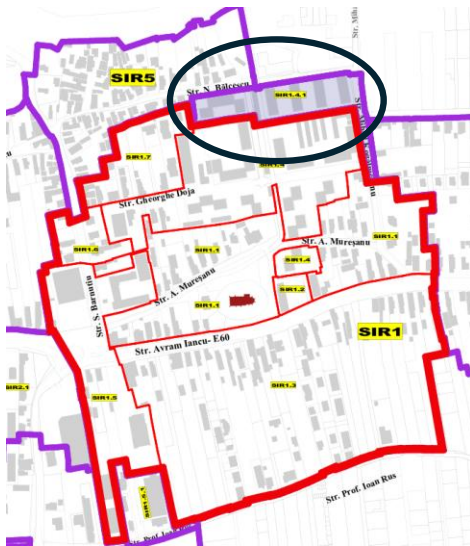
4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim = 0,7

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z.).

C1). SUBZONE ADIACENTE zonei de protecție a monumentului istoric

SIR.1.4.1. Locuințe colective, zona destructurată cuprinsă în ZCP, înafara zonei de protecție a monumentului istoric



S = 0,9361 ha

DELIMITARE - VECINI:

La N: Str. N. Bălcescu, limita ZCP

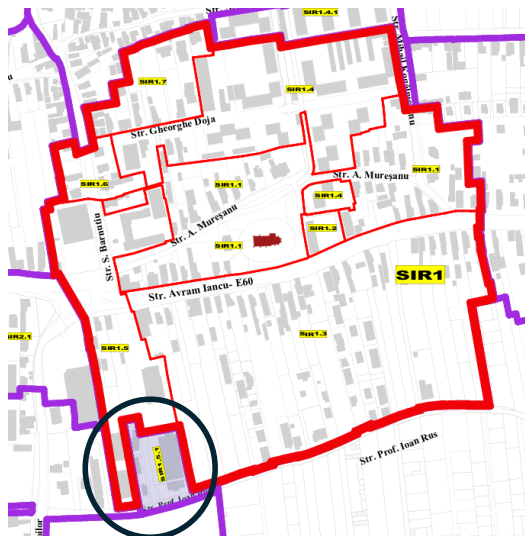
La S: SIR1.7.

La E: Str. Mihail Kogălniceanu

La V: SIR1.8.

Se aplică Regulamentul „S.I.R.1.4.” – pg. 95 – 100

SIR1.5.1. Învățământ (Grădinița „Lumea culorilor), instituții (Poliția Locală Florești), locuințe existente



S = 0,5495 ha

DELIMITARE - VECINI:

La N: SIR 1.5.

La S: Str. Prof. Ioan Rus

La E: SIR1.3.

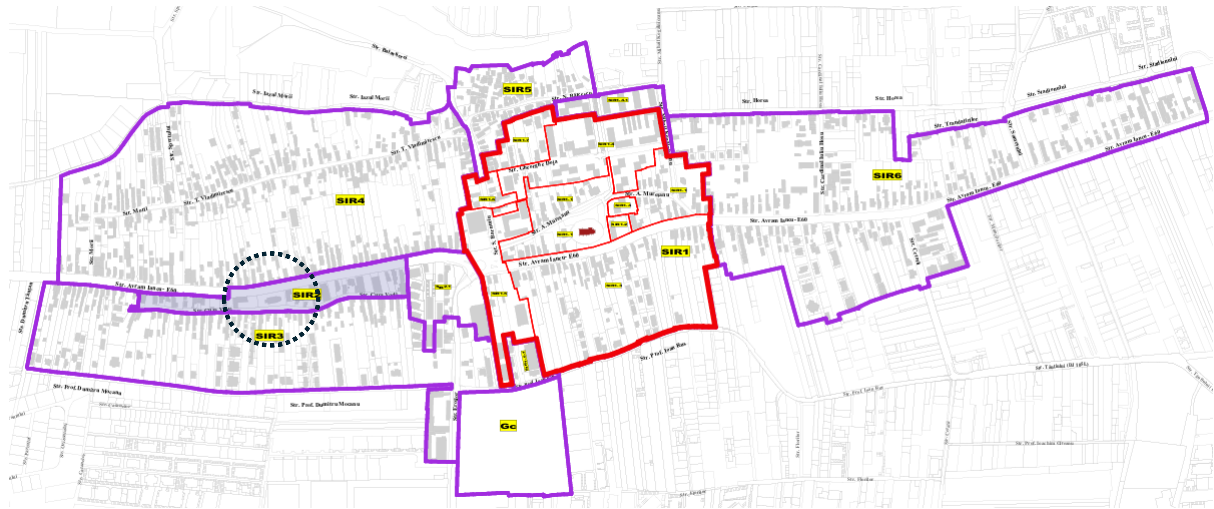
La V: SIR1.5.

Se aplică Regulamentul „ S.I.R.1.5.” – pg. 101 - 107

SIR2.- Subzona definită de amplasamentul Bisericii Ortodoxe „ Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice

S = 2,6754 ha

Vecini:



La N: Str. Avram Iancu

La S: Str. Cuza Vodă

La E: SIR 2.1.

La V: Str. Cuza Vodă, SIR 3

1.CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Subzonă Istorică de Referință include lotizări atipice istorice și cuprinde:

(a) Clădirile propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice (LMI): Biserica Ortodoxă „ Sf. Dumitru” 1834–Str. Avram Iancu nr.134, monument de arhitectură de importanță locală propus spre clasare; (zona de protecție se stabilește prin documentația de clasare);

(b) Clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală (b1), Clădiri fără valoare de monument istoric sau valoare ambientală (b2);

a) CLĂDIRILE PROPUSE PENTRU CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE (LMI)

Clădirile propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice (LMI) sunt supuse unor reglementări stricte pentru a proteja valoarea lor istorică și arhitecturală încă din timpul procedurii de clasare conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

- Până la soluționarea definitivă a dosarului de clasare, bunurilor imobile propuse pentru clasare (clasare din oficiu sau de urgență) li se aplică regimul juridic al monumentelor istorice.
- Orice lucrare (intervenție, reparație, consolidare, modernizare) poate fi efectuată doar cu avizul D.J.C. Cluj și după caz al Ministerului Culturii.
- Procedura de clasare este declanșată de direcțiile județene pentru cultură, din oficiu sau la cerere. Este necesară întocmirea unui dosar care include documentații tehnice, istorice și fotografice, relevee și delimitarea zonei de protecție.
- Clasarea se realizează cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.
- Proprietarii imobilelor propuse pentru clasare sunt obligați să transmită serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii documentele necesare completării dosarului de clasare.
- Proprietarii au obligația de a asigura paza, protecția și conservarea imobilului.

1.2. Servituți generale

- *Servitutea de folosință și conservare:* monumentul trebuie folosit și întreținut astfel încât să se asigure conservarea sa. Proprietarii sunt obligați să asigure paza, securitatea, întreținerea, repararea și conservarea monumentului.
- *Servitutea de vedere:* se recomandă controlul volumetriilor legate de perspectivele valoroase susținute de Biserica „Sfântul Dumitru” pe baza studiului de volumetrie, anexat la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

pentru monumentul de arhitectură propus spre clasare:

- (1) Utilizarea funcțională a construcțiilor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice (LMI) este strict reglementată pentru a asigura conservarea valorii lor culturale, istorice și arhitecturale până la finalizarea procedurii de clasare. Se recomandă menținerea funcțiunii inițiale;
- (2) De la declanșarea procedurii de clasare (fie de urgență, fie la solicitare), imobilului i se aplică regimul juridic al monumentelor istorice.

2.1. Utilizări admise:

(1) lucrări de întreținere și reparații curente care nu afectează elementele de patrimoniu.

(2) intervenții de urgență și conservare - fără modificări structurale:

- Lucrări de punere în siguranță: sprijiniri, acoperiri provizorii.
- Conservare preventivă: curățare, tratamente împotriva dăunătorilor (carii, mușcari).
- Reparații curente la acoperiș și fațade: înlocuirea țiglelor sparte, curățarea jgheburilor, fără a schimba materialele sau culorile originale.
- Reparații la instalații: întreținerea instalațiilor existente fără a afecta elementele structurale sau finisajele istorice.

(3) intervenții de restaurare și reabilitare pentru aducerea monumentului la o stare optimă, păstrând autenticitatea:

- Restaurarea fațadelor: refacerea tencuielilor cu materiale compatibile (ex: tencuieli pe bază de var), reabilitarea elementelor decorative.
- Consolidarea structurii: intervenții asupra fundațiilor, zidăriei sau șarpantei, doar în baza unui studiu structural și a unui proiect de restaurare avizat de Ministerul Culturii sau DJC.
- Restaurarea finisajelor interioare: conservarea pardoselilor, tâmplăriei originale, picturilor murale.

2.2. Utilizări admise cu condiții

(1) intervenții de modernizare și adaptare funcțională: sunt admise intervenții care permit funcționarea clădirii, cu condiția ca acestea să fie reversibile și să nu afecteze valoarea obiectivului;

- Adaptarea instalațiilor: introducerea de instalații sanitare, electrice sau de încălzire moderne, amplasate discret (Ordinul 2797/2017).
- Reparații la tâmplărie: recondiționarea ferestrelor și ușilor istorice sau înlocuirea lor cu replici fidele (același material, formă, tip de deschidere).
- Amenajări exterioare, mobilier urban – cu limitarea volumetriei și cu amplasarea pe parcelă stabilită prin studii anexe la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

2.3. Utilizări interzise

(1) orice lucrări/intervenții care ar putea afecta structural, arhitectural sau estetic clădirea.

- (2) modificarea volumetriei sau a formei acoperișului.
- (3) schimbarea materialelor originale (ex: înlocuirea învelitorii cu alt material decât cel inițial, a tencuielii de var cu termosistem din polistiren).
- (4)demolarea oricărui element structural sau decorativ (cu excepția situațiilor de forță majoră, autorizate).
- (5)activități care produc vibrații puternice sau poluare.
- (6)distrugerea, degradarea sau aducerea în stare de neîntrebuințare ori împiedicarea luării măsurilor de conservare sau de salvare a bunurilor care fac parte din ansamblul Biserică – școala veche.
- (7)modificarea parcelarului istoric (alipiri, divizări).
- (8)montarea de instalații/utilaje exterioare, cabluri sau antene TV pe fațadele vizibile din domeniul public.
- (9)aparatele de aer condiționat nu pot fi poziționate pe fațada la stradă sau pe fațade vizibile din spațiul public.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Nu se modifică parcelarul existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Nu se modifică amplasarea existentă.
- Se va respecta imaginea fronturilor stradale identificate cu specific local;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Nu se modifică amplasarea existentă.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- amplasarea clădirilor se menține pe pozițiile actuale.

3.5. Condiții de acces și circulații

- Accese rutier și pietonal asigurate din Str. Avram Iancu și Str. Cuza Vodă;

3.6. Staționarea vehiculelor

- se asigură 2 locuri parcare în incintă;

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Biserica – înălțimea la turlă 26,50m;

Înălțimea absolută

Construcțiile își păstrează regimul de înălțime existent.

Înălțimea relativă

- se păstrează precădere înălțimea clădirilor existente.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- Biserica – aspect îngrijit, stare bună.

3.9. Condiții de echipare edilitară

Zona este echipată edilitar complet

Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile .

Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajeră.

Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre emisar / rețeaua publică de colectare a acestora.

Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.
- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).
- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.

Salubritate

- Orice clădire trebuie sa fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

3.10.Spații verzi și plantate

(1) pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

(2) suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

(3) eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

(4) spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau locuințe dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.

(5) în situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

(6) tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.

(7) se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

3.11.Împrejmuiuri

(1) împrejmuirile existente, se păstrează.

(2) împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii cu avizul D.J.C.Cluj;

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

Nu se modifică

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

Nu se modifică

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z.

(b) CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ/AMBIENTALĂ (b1), CLĂDIRI FĂRĂ VALOARE DE MONUMENT ISTORIC SAU VALOARE AMBIENTALĂ (b2);

1.CARACTERUL ZONEI

Subzona istorică de referință SIR2 cuprinde:

(b1) CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ/AMBIENTALĂ:

- clădirii vechii Școli Elementare (începutul sec. XX)- Str. Avram Iancu nr.132 – clădire cu valoare arhitecturală;
- locuinței de pe Str. Avram Iancu nr. 124 (cu stare fizică mediocră)
- locuința de pe Str. Avram Iancu nr. 120 (reabilitată).

(b2), CLĂDIRI FĂRĂ VALOARE DE MONUMENT ISTORIC SAU VALOARE AMBIENTALĂ

- locuire;
- cultură – Casa de Cultură Florești (Str. Avram Iancu nr. 132);
- comerț/servicii (AUTO-MARKER SOA -Str. AVRAM IANCU NR. 142a, Pensiune – restaurant Str. Avram Iancu nr. 158, Sala sport Str. Avram Iancu nr.148, Brosi/s Spațiu Play-Ground,);
- parcuri publice, echipare edilitară.

1.1.Condiționări Generale

Orice lucrare (reparații, restaurare, reabilitare, modificări) necesită avizul conform al Ministerului Culturii sau al direcțiilor județene pentru cultură.

1.2. Servituți generale

- *Servitutea de folosință și conservare:* monumentul trebuie folosit și întreținut astfel încât să se asigure conservarea sa. Proprietarii sunt obligați să asigure paza, securitatea, întreținerea, repararea și conservarea monumentului.
- *Servitutea de vedere:* se recomandă controlul volumetriilor legate de perspectivele valoroase;

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ pentru monumentul de arhitectură propus spre clasare:

2.1. Utilizări admise:

2.1.1. Clădiri existente – monumente cu valoare arhitecturală sau ambientală:

a) Se mențin fără transformări, cu excepția intervențiilor care au ca scop revenirea la forma originală.

b) Se vor conserva/restaura/reabilita, fără să se altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale.

c) Măsurile de conservare și restaurare se extind la elementele arhitecturale interioare și împrejurimi și se propun pe baza unor proiecte de specialitate, realizate de către specialiști/experti atestați MC.

d) Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită.

e) Atât volumetria cât și funcțiunile propuse clădirilor secundare/corpuri anexă de pe o parcelă, nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale care au valoare istorico-arhitecturală;

f) Asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală se admit extinderi în continuarea corpului principal de clădire (cu băi - grupuri sanitare, camere de locuit sau anexe), având ca obiect ridicarea nivelului de confort, fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal de clădire sau prin reconstruirea clădirii inițiale printr-un volum nou de clădire, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta.

g) Extinderea în continuarea corpului principal de clădire se va realiza printr-un volum realizat la o înălțime mai mică, respectând o ierarhie a volumelor pe parcelă, respectând în același timp imaginea vizibilă din domeniul public, fără alterarea specificului zonei.

2.1.2. Clădirile existente fără valoare de monument istoric sau valoare ambientală:

a) Pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare contextului rural existent.

b) Pot fi reabilite, extinse sau înlocuite cu alte construcții dar fără alterarea specificului zonei.

c) Înlocuirea clădirilor existente, fără valoare arhitecturală, se va realiza prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica, cu +/- 20 %, față de suprafața construită la sol existentă, dar nu mai mult de 30 mp, dar cu respectarea regulilor care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, amplasarea volumului principal, de clădire, de locuit, cu latura scurtă spre stradă, conformarea acoperișului, în 2 sau 4 ape,

d) Extinderile se vor realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit.

e) Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea

unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, camere) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp dar și ținând cont de volumetria existentă în contextul urban, fără supraînălțări care nu sunt specifice zonei și distonează cu arhitectura tradițională a localității.

f) Se admite demolarea clădirilor existente (locuințe, anexe) fără valoare care nu pot face obiectul unor lucrări de reconstruire sau de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse dar în special al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj (lemn, zidărie de cărămidă, soclu din piatră naturală, țiglă pentru învelitoare);

g) se vor evita materiale nespecifice de finisaj, toată gama de culori stridente atât la realizarea finisajelor fațadelor cât în mod special la materialul învelitorilor (ex. tabla ondulată, tabla albastră); amenajările exterioare/pavaje vor utiliza în mod preferențial materiale naturale locale (piatra, piatra de râu);

h) posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent.

2.1.3. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățirea a confortului.

2.1.4. Spații neconstruite publice sau private:

a) se vor menține/restaura/reamenaja spațiile publice care caracterizează trasee pietonale și spațiile verzi clasate/delimitate ca zone de peisaj (natural și antropoc);

b) se vor reface/păstra plantațiile de aliniament specifice, în lungul arterelor de circulație principale și se va păstra specificul preponderent a spațiilor verzi (cultivate, livezi) ca suprafață liberă în cadrul parcelelor.

2.2. Utilizări admise cu condiții

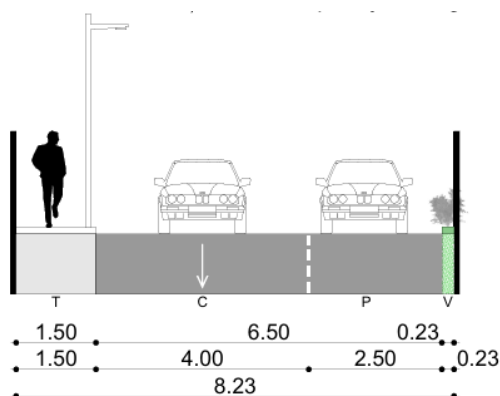
(1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona construită protejată se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Amplasarea statuiilor și monumentelor comemorative în limitele zonei de protecție se va realiza numai cu baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor

publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Sunt admise lucrări de modernizare la funcțiunile existente de cultură, servicii nepoluante, comerț, alimentație publică, pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, conform art.2. alin (a-h) și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Modernizarea Str. Cuza Vodă cu sens unic de la vest spre est (vezi profil 21 – 21 Anexa5) cu avizul administratorului;



2.3. Utilizări interzise

(1) Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei construite protejate.

(2) Se interzic următoarele utilizări:

- a) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- c) anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (dacă nu există clădiri anexă tradiționale, care pot fi refăcute și reutilizate)
- d) funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii cu excepția organizării unor evenimente culturale;
- e) depozitare en-gros;
- f) depozitari de materiale refolosibile;

- g) platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- h) depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- i) stații de betoane;
- j) autobaze sau stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- k) spălătorii chimice;
- l) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- m) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- n) antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- o) orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire;
- p) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.
- (q) modificarea volumetriei sau a formei acoperișului.
- (r) schimbarea materialelor originale (ex: înlocuirea învelitorii cu alt material decât cel inițial, a tencuielii de var cu termosistem din polistiren).
- (s) demolarea oricărui element structural sau decorativ (cu excepția situațiilor de forță majoră, autorizate).
- (t) activități care produc vibrații puternice sau poluare.
- (u) modificări structurale, demolări sau intervenții care ar putea altera valoarea imobilului fără autorizație specifică;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Parcelar atipic, istoric;
- Nu se modifică parcelarul existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Nu se modifică amplasarea existentă.
- Se va respecta imaginea fronturilor stradale identificate cu specific local;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Nu se modifică amplasarea existentă.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea clădirilor se menține pe pozițiile actuale.
- Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă.
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

3.5. Condiții de acces și circulații

- Accese rutier și pietonal asigurate din Str. Avram Iancu și Str. Cuza Vodă;

3.6. Staționarea vehiculelor

3.6. Staționarea vehiculelor: 2 locuri parcare în incintă;

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

(1)construcțiile își păstrează regimul de înaltime existent.

(2)pentru extinderi noi este permisă realizarea subsolului și/sau demisolului

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- Școala veche: stare mediocră;

- Clădire cu valoare ambientală : Str. Avram Iancu nr: 120 (reabilitată, se impune refacerea finisajelor exterioare,neconforme cu prezentul Regulament); - Clădire cu valoare ambientală : Str. Avram Iancu 124 (cu stare fizică mediocră).

-Pentru toate clădirile se vor respecta prevederile prezentului regulament, în funcție de categoriile de construcții.

-Pentru intervenții asupra construcțiilor existente , se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

-Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. In cazul intervențiilor vizând reparația,

reabilitarea corpurilor existente: In cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă;

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

-Se vor aplica reglementările anterioare

-Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

-Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

3.9. Condiții de echipare edilitară

Zona este echipată edilitar complet

Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile .

Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajeră.

Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre emisar / rețeaua publică de colectare a acestora.

Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.
- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).
- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonantă cu cadrul istoric al fațadei.

Salubritate

- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

3.10.Spații verzi și plantate

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

-Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

-Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau locuințe dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.

-În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

-Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.

-Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

3.11.Împrejmuiri

-Împrejmuirile existente, se păstrează.

-Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii

-Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejmuiri:

-împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

Nu se modifică

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT ADMIS

- Pentru construcțiile actuale sau viitoare se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

CUT propus = CUT existent

- Pentru construcții existente+ extinderi:

CUT propus = 0,6

CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care construcțiile existente au C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;
- Se admite depășire CUT existent la $CUT_{max.} = 0,6$ pentru mansardare.

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z.

SIR2.1. Funcțiuni mixte, locuire, comerț, servicii

S = 2,0459 ha

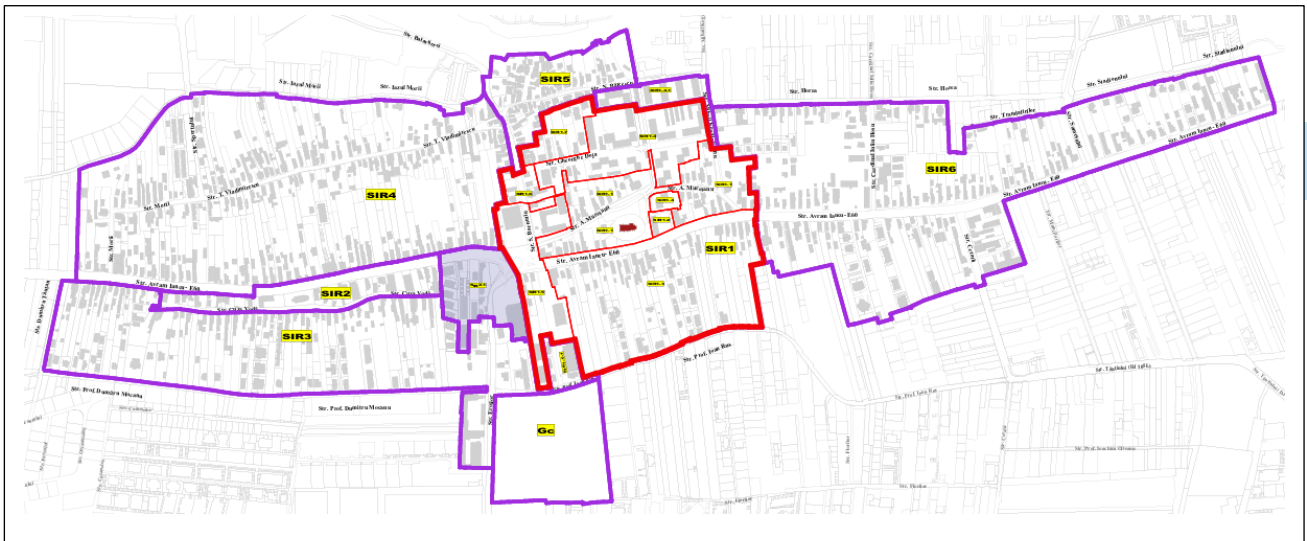
Vecini:

La N: Str. Avram Iancu

La S: SIR3

La E: Str. Eroilor, SIR1

La V: SIR2, SIR3



1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Subzona delimitată de str. Eroilor, str. Avram Iancu și giraj, zonă de lotizări destructurate în perioada post-decembristă și mobilată cu volume atipice zonei centrale istorice. Zonă de lotizări destructurate în perioada post-decembristă și mobilată cu volume atipice zonei centrale istorice, zonă cu funcțiuni mixte locuire și servicii, poziționată de-a lungul unor artere importante, învecinată cu zona cu instituții / funcțiuni de tip central (Primăria Comunei Florești) și zonele preponderent rezidențiale.

Cuprinde:

- Locuințe colective cu Ds+P+ 2E+M, Ds+P+ 3E, Ds+P+ 3E+M,
- Servicii: ELFARM Str. Avram Iancu nr. 164, EINWEG Str. Eroilor nr. 2

- Turism: Pensiune & Restaurant AS Florești Str. Avram Iancu nr. 158,
- Alimentație publică, comerț: Supermarket LIDL Str. Eroilor nr. 1 – 7, „California burger Florești” Str. Avram Iancu nr. 164, „Carmangeria Florești” Str. Eroilor nr.4; „BRIO” Str. Eroilor nr.2A.

Intervențiile vor urmări ridicarea gradului de finisare urbană, raportată la valorificarea zonei protejate; intervențiile vor fi supuse autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCP Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare DJCP Cluj și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. (Anexa 3)

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

1.2. Servituți generale:

1.2.1. servituți de trecere și acces: pentru asigurarea fluxului de locatari, clienți, aprovizionare, căi de evacuare.

1.2.2. Servituți de Utilități (Rețele Edilitare) pentru a permite amplasarea, întreținerea și repararea rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze, internet), subtra-versări sau treceri de cabluri și țevi.

1.2.3. Servituți de :

- aliniament și distanțe;
- utilitate publică: interdicția de a ridica structuri înalte care afectează vizibilitatea.
- neconstruire: zone de protecție pentru magistrale sau alte infrastructuri existente. .

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. La clădirile noi, parterele dispuse spre principalele spații urbane publice și segmente de stradă cu atractivitate ridicată vor putea avea funcțiuni de interes pentru public (Anexa nr. 3). Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, în condițiile prezentului regulament.

2.1. Utilizări admise

Se admit următoarele categorii de funcțiuni:

(I) Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(1) activități de interes și cu acces public (funcțiuni terțiare, comerț, alimentație publică, turism), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea, dacă sunt prevăzute, atunci vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(2) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public de-a lungul arterelor importante, în celelalte zone fiind posibilă locuirea la parter. Locuințele vor ocupa minimum 40% din suprafața utilă totală.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

(II) Imobile monofuncționale

- (1) funcțiuni de servicii;
- (2) funcțiuni rezidențiale.

(III) Spații publice și spați verzi.

La parter, întregul front dispus spre spațiul urban public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă, va putea avea un caracter public.

2.2. Utilizări admise cu condiții

Este permisă restructurarea frontului la Str. Eroilor de la nr. poștal 203 – până la girație (ELFARM) pentru o soluționare unitară și reprezentativă pentru zona centrală - pe bază de PUZ cu avizul D.J.C. Cluj.

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase

Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădire;

(b) să nu aibă acces direct din spațiul public, pe mai mult de o lățime de vehicul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocazional);

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Spații verzi: reabilitarea peisagistică frontului la Str. Eroilor în corelare cu reabilitarea spațiului public – Monumentul Eroilor – prin PUZ avizat de DJCP Cluj.

Parcaje la sol în curțile imobilelor, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnătură, cu avizul favorabil al D.J.C. Cluj;

(b) existența acordului tuturor proprietarilor;

(c) încadrarea în indicii urbanistici ai zonei (suprafața verde prevăzută prin prezentul Regulament);

(d) posibilitatea unui acces carosabil, fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a spațiului public și a imobilului.

(e) utilizării pentru staționare numai a amprentei edificabilului pe parcelă.

(f) În cazul eliminării tuturor corpurilor parazitare de pe parcelă, se poate folosi o fâșie adiacentă edificabilului de max. 7.5 m adâncime pentru staționare. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor. Folosirea curților în care este prezentă locuirea pentru activități terțiare (depozitare, gastronomie, reparații) vor necesita acordul co-locatarilor. În cazul teraselor de localuri acordul va fi cerut vecinilor pe o distanță de 25m de la fiecare colț al parcelei respective.

2.3. Utilizări interzise

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

Se disting 2 tipologii de parcele:

(1) cu dimensiune și front la stradă mai mari, având forma neregulată,

(2) de formă dreptunghiulară, dimensiuni medii și front la stradă mare și adâncime redusă. Operațiunile de comasare sunt permise în perimetrul Zonei Construite Protejate la parcelarul restructurabil în condițiile stabilite prin Anexa nr.11 – Parcelar istoric și parcelar restructurabil, diferențiat, până la limita unei suprafețe maxime stabilite în funcție de cvartal. La parcelele cu ieșire la două străzi este obligatorie construirea la ambele fronturi de stradă.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată și de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu front la stradă, până la limita edificabilului, fără ca acest corp de la frontul de stradă să creeze un calcan nou.

La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei (fundul parcelei) se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale până la avizarea/ autorizarea restructurării frontului la Str. Eroilor (în corelare cu reabilitarea spațiului public – Monumentul Eroilor).

Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

3.5. Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3.6. Staționarea vehiculelor

Necesarul de parcaje în subzonele centrale va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de

activități admise, cu excepția locuirii. Subzonele ultracentrale sunt exceptate de la obligativitatea asigurării locurilor de parcare pentru toate utilizările admise. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Suma finală se rotunjește în sus. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare și cu respectarea valorilor de suprafață verde prevăzute prin prezentul Regulament. Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile Secțiunii 2, punctul 2, Utilizări admise cu condiționări.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

Nu se modifică;

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

- Cromatica finisajelor (vezi cap.6. -paletar culori pg.63 – 65)de pe fațade va cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

- Se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

Tâmplării

- La construcțiile existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, cu tâmplării din lemn stratificat;

- Culoarele permise pentru tâmplării sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde, uniforme pentru întreaga construcție;

- Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

- Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament. La intervențiile asupra clădirilor existente, care modifică volumetria clădirilor existente, înălțimea nouă de parter, sau cea la cornișă a clădirii existente asupra căreia se intervine, vor relaționa cu elementele de ghidaj ale clădirii de referință.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

3.9. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/semipublic etc.).

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.

În toate cazurile se va obține în prealabil avizul D.J.C.Cluj.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.10. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă) Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Se interzice sigilarea prin astfaltare și/sau betonare și/sau pavare cu orice fel de dale.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă reabilitarea peisagistică frontului la Str. Eroilor în corelare cu reabilitarea spațiului public – Monumentul Eroilor – prin PUZ avizat de DJCP Cluj.

3.11.Împrejmuiri

Refacerea sau amenajarea împrejmuirilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor D.J.C. Cluj.

Împrejmuirile noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejmuirilor va fi una contemporană.

Este interzisă placarea împrejmuirilor cu policarbonat. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Se interzic împrejmuirile în cadrul unei singure parcele.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

Pentru parcelele cu construcții de locuințe P+3E existente – nu se modifică

Pentru parcelele cu front la Str. Eroilor:

POT maxim = 70%.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

Pentru parcelele cu construcții de locuințe P+3E existente – nu se modifică

Pentru parcelele cu front la Str. Eroilor:

CUT maxim = 1,0

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z.

SIR3.- Locuire (locuințe colective,loc.individuale), servicii S -V

S = 14,0998ha

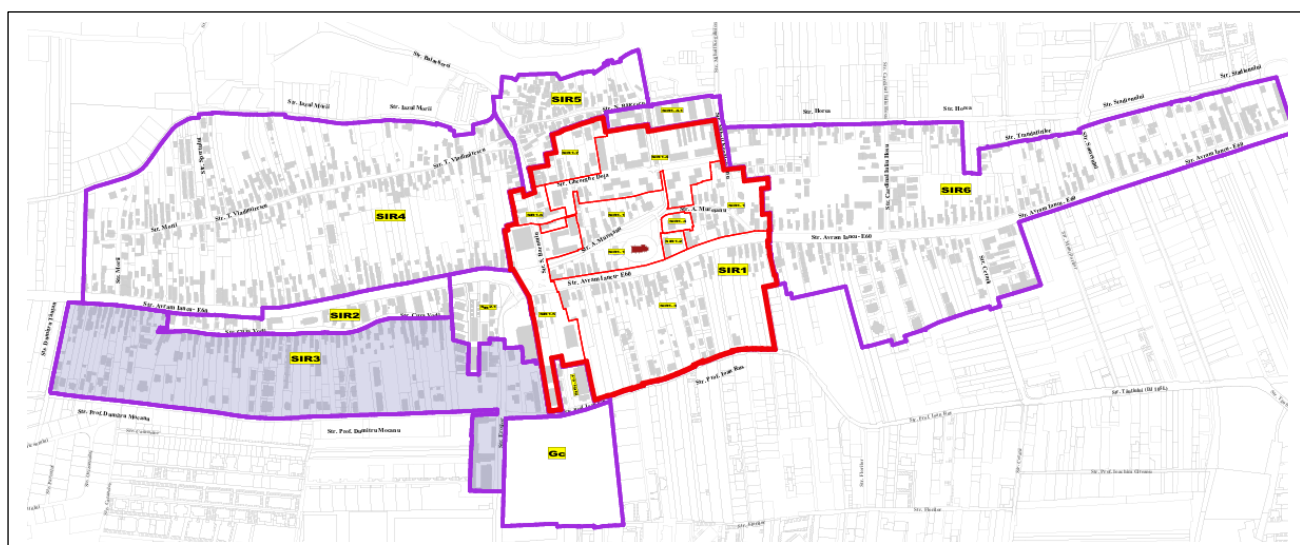
Vecini:

La N: Str. Avram Iancu, Str. Cuza Vodă

La S: Str. Prof. D-tru Mocanu

La E: Str. Eroilor, SIR2.1

La V: Str. D-tru Tăuțan



1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar de tip rural, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu front la stradă redus (Str. Cuza Vodă la nord Str. Prof. Dumitru Mocanu- la sud), cu loturi libere ce pot fi ocupate cu funcțiuni de locuire cu regim redus de înălțime, păstrând caracterul zonei.

1.2. Servituți generale

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor , ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a

altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale: Locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite), specifice parcelarului istoric.
- Locuințe colective mici/medii: Locuințe colective mici și medii (regim redus de înălțime), pe parcelele cu front la Str. Str. Prof. Dumitru Mocanu.
- Activități complementare locuirii: Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică).
- Reparații și consolidări la construcțiile existente, cu avizul comisiilor de specialitate.
- Amenajări exterioare: Amenajări peisagistice (grădini), alei, împrejurimile care respectă specificul zonei

2.2. Utilizări admise cu condiții:

(1) Se admite extinderea și supraetajarea / mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD), cu avizul D.J.C.Cluj;

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate izolat sau cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

2.3. Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

- (2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";
- (3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a. sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);
- (4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- (5) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;
- (6) Locuințe colective;
- (7) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

Tipologia de lotizare este cea tipică zonelor rurale, cu fondul construit reprezentat de clădiri cu front la stradă, cu o dezvoltare pe adâncime, majoritatea lor având zonă agricolă în spate.

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - (a) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri ;
 - (b) adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul acesteia;
- (2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru frontul la stradă fie pentru adâncimea parcelei);
- (3) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD), cu avizul D.J.C.Cluj;
- (4) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- (1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:
 - (a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;

(c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;

3.5. Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

(2) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(3) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

(4) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate

redușă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

(6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(7) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

(8) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(9) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare. (10) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

3.6. Staționarea vehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

(3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform R.G.U. / HG 525/1991.

(7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

(1) Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile noi cu acces din STR. Prof. Dumitru Mocanu este:

(a) Demisol + Parter + 2E+ M - cu condiția ca suprafața construită desfășurată a mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a nivelului curent.

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m; printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 10,50 m;

(3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 15,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului; printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streașinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 30°-40°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, tablă fălțuită.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică: din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.(vezi paletar culori – art. 6 - pg.63 – 65).

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

Lucrări de finisaj:

- Fațade:
 - materiale recomandate: tencuieli și zugrăveli albe, placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;

Paleta cromatică pentru fațade:

- tencuieli și zugrăveli albe:



- placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;



- Tâmplării:
 - materiale recomandate: lemn natur, stratificat, lemn natur pentru obloane;

Paleta cromatică pentru tâmplării:



- Învelitori:
-materiale recomandate: țigle ceramice – solz,

Paleta cromatică pentru învelitori:



(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă

Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

(6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(e) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.

(f) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente;

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare.

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

(3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; se recomandă prevederea pe parcelă unui bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii.

3.10.Spații verzi

(1) Pentru construcțiile noi, terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

(2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

(4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare.

3.11.Împrejmuiri

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

(2) Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

(3) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

(4) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 30%

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim = 0,8

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

SIR4.- Locuire (colectivă+loc.individuele), servicii

S = 23,4048 ha

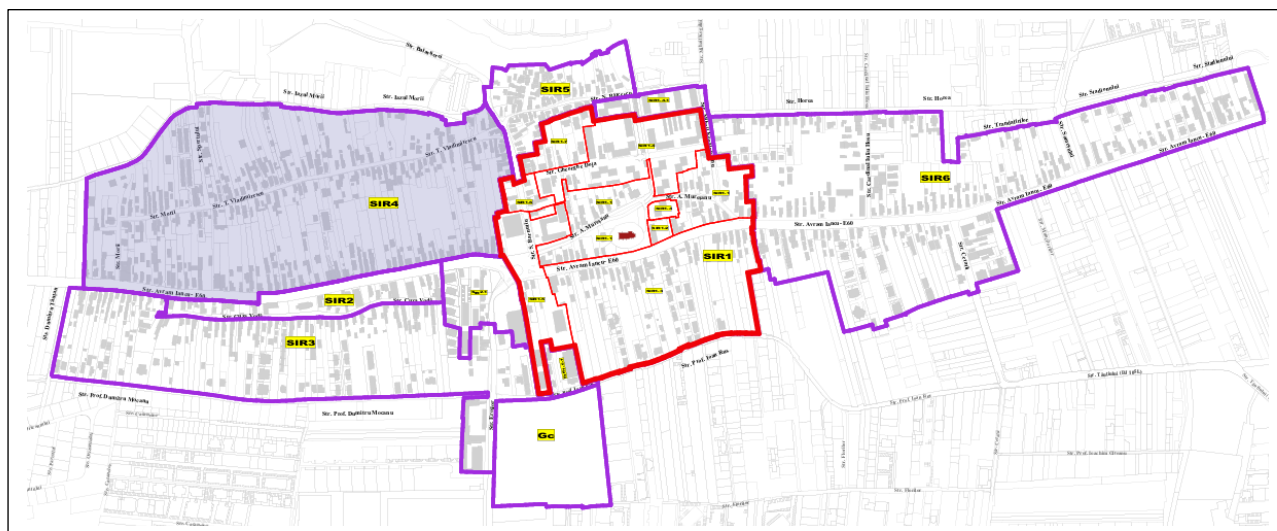
Vecini:

La N: Str. Iazul Morii

La S: Str. Avram Iancu

La E: Str. Simion Bărnuțiu, SIR1, SIR5

La V: Str. D-tru Tăuțan, limite ZCP



1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar de tip rural, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu front la stradă redus (Str. Str. Avram Iancu / front nordic, Str. Tudor Vladimirescu / ambele fronturi, Str. Iazul Morii / front sudic) cu loturi libere ce pot fi ocupate cu funcțiuni de locuire / servicii comerț, păstrând caracterul zonei.

1.2. Servituți generale

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale: Locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite), specifice parcelarului istoric.
- Locuințe colective mici/medii: Locuințe colective mici și medii (regim redus de înălțime), pe parcelele cu front la Str. Iazul Morii;
- Activități complementare locuirii: Comerț, servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică), agrement.
- Reparații și consolidări, mansardare - la construcțiile existente, cu avizul comisiilor de specialitate.
- Amenajări exterioare: Amenajări peisagistice (grădini), alei, împrejmuiri care respectă specificul zonei:

2.2. Utilizări admise cu condiții:

(1) Se admite extinderea și supraetajarea / mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD), cu avizul D.J.C.Cluj;

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate izolat sau cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Restructurarea zonelor rezidențiale este permisă numai pe bază de P.U.Z. pentru întreaga suprafață a **SIR 4**, avizat de D.J.C. Cluj / arhitect șef C.J.U.A.T. Cluj.

2.3. Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

- (2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";
- (3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a. sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);
- (4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- (5) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;
- (6) Locuințe colective;
- (7) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

Tipologia de lotizare este cea tipică zonelor rurale, cu fondul construit reprezentat de clădiri cu front la stradă, cu o dezvoltare pe adâncime, majoritatea lor având zonă agricolă în spate. Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri ;
- (b) adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul acesteia;
- (2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru frontul la stradă fie pentru adâncimea parcelei);
- (3) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (P.U.D./ P.U.Z.), cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.
- (4) Se păstrează parcelarul istoric;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- (1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:
 - (a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
 - (b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;
 - (c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

(d) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) se amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

(e) Se stabilește o fâșie edificabilă cu adâncimea de maxim 50,0m față de aliniament;

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

(4) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) se amplasarea construcțiilor se va face conform P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;

3.5. Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

(2) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(3) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice

de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

(4) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

(6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(7) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

(8) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(9) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare. (10) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

(11) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) condițiile de acces și circulații se vor stabili prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

(12) Nu se modifică trama stradală existentă; pentru modernizarea Str. Morii, Iazul Morii, Tudor Vladimirescu vezi profile propuse - Anexa 5 – „Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice”.

3.6. Staționarea vehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

(3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform R.G.U. / HG 525/1991.

(7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

(8) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) se recomandă garaje, subterane, cu planșeele vegetalizate/ spațiu public amenajat peisagistic, etc.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

(1) Regimul de înălțime maxim admis este:

(a) pentru construcțiile cu front la Str. Avram Iancu – și la frontul sudic al Str. Tudor Vladimirescu – Ds+P+1E +M; înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m; printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 10,50 m; înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,0 m; nici un element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 15,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului;

(b) pentru construcțiile noi cu acces din Str. Iazul Morii, Str. Morii: Ds + P + 2E+ M - cu condiția ca suprafața construită desfășurată a mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a nivelului curent; înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m; înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 18,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului;

(c) pentru construcțiile noi din vecinătatea zonei de protecție a monumentului istoric (SIR 1.5., SIR 1.6.): Ds + P + 1E+ M - cu condiția ca suprafața construită desfășurată a mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a nivelului curent; înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m; printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 10,50 m; înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor

nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 15,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului;

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 30°-40°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, tablă fâțuită; materiale recomandate: țigle ceramice – solz,

Paleta cromatică pentru învelitori:



(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică: din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

((g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.(vezi paletar culori – art. 6 - pg.63 – 65).

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(4). *Ornamente pe fațadă*

(a) Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei ; se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(5) *Finisajele fațadelor*

(a) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(b) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră; pentru culori – (vezi și paletar– cap.6. pg.63 – 65).

- Fațade:
 - materiale recomandate: tencuieli și zugrăveli albe, placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;

Paleta cromatică pentru fațade:

- tencuieli și zugrăveli albe:



- placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;



(c) Materiale lăstate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

(6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

- Tâmplării - materiale recomandate: lemn natur, stratificat, lemn natur pentru obloane;

Paleta cromatică pentru tâmplării:



(d) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(e) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.

(f) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente;

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare.

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

(3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; se recomandă prevederea pe parcelă unui bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi.

3.10.Spații verzi

- (1) Pentru construcțiile noi, terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- (2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- (3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;
- (4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare.
- (5) Se stabilește o fâșie edificabilă cu adâncimea de maxim 50,0m față de aliniament pentru a conserva și valorifica spațiul verde existent;
- (6) Se recomandă realizarea culoarelor ecologice / micropăduri conform Studiului de peisaj care face parte integrantă din P.U.Z.C.P. Florești.

3.11.Împrejmuiri

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- (2) Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- (3) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- (4) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 30%

- (1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim = 0,8

- (1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.
 - (2) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) posibilitățile maxime de utilizare a terenului se vor stabili prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.
6. **POȘIBILITĂȚI DE MODIFICARE** - după caz, numai prin / P.U.Z.

SIR5.- Subzona restructurată în perioada interbelică, destinată restructurării pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi

S = 3,0257 ha

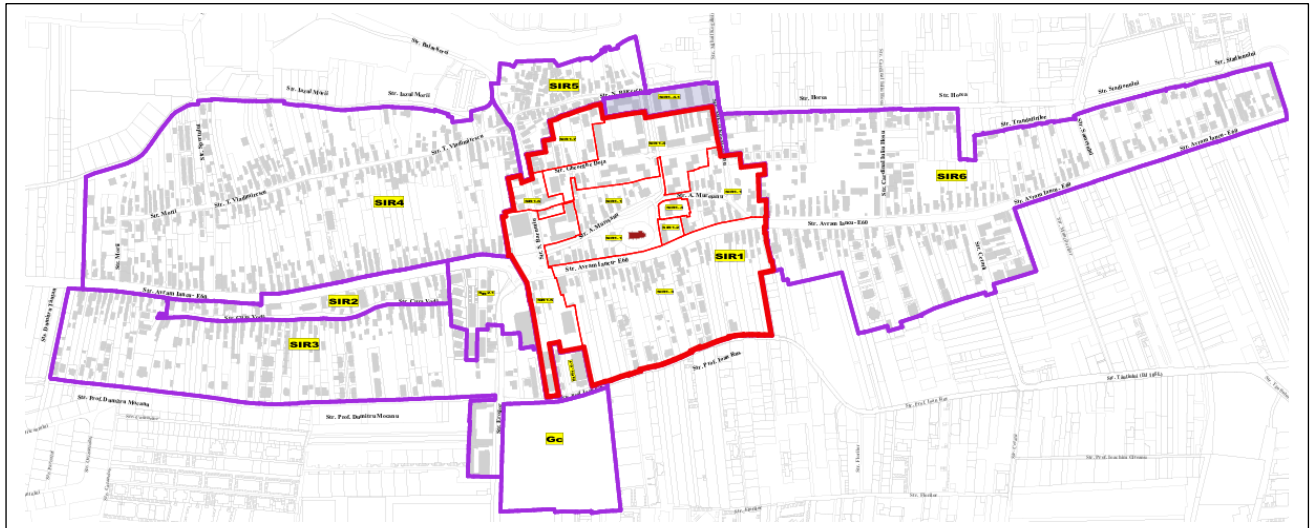
Vecini:

La N: râul Someșul Mic,

La S: SIR 1.8, SIR 1.7.1.

La V: Str.Simon Bărnuțiu

La E: SIR1.7.1., limita de protecție monument



2. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar rural atipic , cu parcele de forme poligonale neregulate, cu clădiri de locuințe cu regim de înălțime P, P+M, P+1E+M, cu stare fizică rea / mediocră; amplasarea construcțiilor existente nu respectă zona de protecție a Someșului Mic.

1.2. Servituți generale

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a cursurilor/surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-

edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Modernizarea tramei stradale;
- Echipare edilitară;
- Reconvertie funcțională pentru dotări viitoare de sănătate, învățământ;
- Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică), agrement.
- Garaj subteran;
- Locuințe de serviciu;
- Amenajări exterioare: amenajare mal Someș, amenajări peisagistice (grădini), alei:

2.4. Utilizări admise cu condiții:

(1) Reabilitarea/ restructurarea funcțională a **SIR5** inclusiv cu modernizarea tramei stradale, comasări de parcele pentru dotări viitoare de sănătate, învățământ, spații verzi, agrement - cu condiția elaborării P.U.Z. pentru întreg U.T.R. - avizat de D.J.C. Cluj și arhitect șef C.J.U.A.T.

(2) Lucrări curente de întreținere a fondului construit existent până la aprobarea P.U.Z. pentru întreg U.T.R. - avizat de D.J.C. Cluj și arhitect șef C.J.U.A.T.

2.3. Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Amplasarea construcțiilor în albia minoră sau în zona de protecție a cursurilor de apă fără avize speciale. Zonele adiacente cursurilor de apă sunt încadrate ca zone verzi cu rol de protecție, interzicând construcțiile permanente care ar putea deteriora calitatea apei.

(3) Sunt interzise orice lucrări/ activități care conduc la degradarea malurilor și poluarea apelor, aerului și solului.

(4) Sunt interzise funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(5) Sunt interzise funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a. sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(6) Sunt interzise funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(7) Sunt interzise funcțiuni de creștere a animalelor;

(8) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Parcelar atipic, cu parcele de forme poligonale neregulate, de dimensiuni mici/medii;
- Sunt permise comasări de parcele numai pentru dotări viitoare de sănătate, învățământ, spații verzi, agrement - cu condiția elaborării P.U.Z. pentru întreg U.T.R. - avizat de D.J.C. Cluj și arhitect șef C.J.U.A.T.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se stabilește prin P.U.Z.

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Se stabilește prin P.U.Z.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se stabilește prin P.U.Z.

3.5. Condiții de acces și circulații

(1) Accesurile existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor de siguranță și exploatare în vigoare. Se propune prelungirea Str. Balastierei cu racordare la drumul de legătură cu TR35, pentru ameliorarea circulației rutiere la nivelul localității, desconggestionarea Str. Avram Iancu /DN1 și valorificarea culoarului verde-albastru Someșul Mic.



(2) Parcelele/loturile/terenurile sunt construibile dacă este asigurat, cel puțin, un acces carosabil de minimum 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau servitute notată în cartea funciară.

(3) Parcelele/loturile/terenurile aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acestora se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

(4) Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 metri și o înălțime minimă de 4,20 metri.

(5) Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

(6) Se recomandă ca îmbrăcăminte destinată spațiului pentru circulația auto și a pietonilor să fie executată din materiale cu forme geometrice simple al căror stereotomie va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

(7) Se vor folosi materiale care să îndeplinească condițiile DHSN (de exemplu: materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher), atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

(8) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(9) Se vor asigura accesuri carosabile după funcțiune, astfel:

a) Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

b) Construcții de cultură: se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;

c) Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 metri pe o lungime maximă de 10,0 metri și cu două benzi de 7,00 metri lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 metri;

d) Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 metri lățime.

e) Pentru locuințele individuale/semicolective cu acces și lot propriu se vor asigura: o accesuri carosabile pentru locatari; o acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

(10) Aleile (semi)carosabile dispuse în interiorul zonelor cu parcele dispuse pe o singură latură, cu o lungime de maximum 25 metri vor avea o lățime de minimum 5,00 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre încadrate într-un cerc cu raza minimă de 12 metri;

(11) materialele utilizate în realizarea aleilor/circulațiilor pietonale vor fi în special materiale naturale, nu beton (turnat, plăci, etc).

(12) În cadrul zonelor noi constituite vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.

3.6. Staționarea vehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

(3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform R.G.U. / HG 525/1991.

(7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

(8) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) se recomandă garaje, subterane, cu planșeele vegetalizate/ spațiu public amenajat peisagistic, etc.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

Se va stabili prin P.U.Z.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 30°-40°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, tablă fălțuită.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică: din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.(vezi paletar culori – art. 6 - pg.63 – 65).

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră; pentru culori – vezi paletar– cap.6. pg.63 – 65.

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă

Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

(6) Tâmplării

(a) Tâmplării corespunzătoare funcțiilor propuse;

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente;

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare.

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

(3) Apele pluviale

(a) După caz, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; se recomandă prevederea pe parcelă unui bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Până la elaborarea/aprobarea p.u.z. pentru întreg SIR5, gospodăriile vor fi prevăzute cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi.

3.10.Spații verzi

(1) Spațiu verde / parc adiacent cursului de apă Someșul Mic / prin P.U.Z.

Pentru construcțiile noi, terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

(2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 35% din suprafața totală a SIR5; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

(4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare.

(5) Se recomandă realizarea culoarelor ecologice / micropăduri conform Studiului de peisaj care face parte integrantă din P.U.Z.C.P. Florești.

3.11.Împrejmuiri

- În zonele cu dotări social-culturale nu se vor realiza împrejmuiri opace spre spațiul public.
- Se recomandă marcarea limitei de proprietate prin plantații verzi (garduri vii); spre spațiul public, aliniamentul poate fi închis pe toată lungimea sa, dar respectând regulile de transparență.
- Împrejmuirile pot avea un soclu opac (max 0.6 - 0.8 m), completat cu o panouri transparente (gard din fier forjat, plasă metalică, lemn) pentru a nu bloca vizibilitatea. Împrejmuirea spre spațiul public se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, metal, plasă de sârmă, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 1,5 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = se va stabili prin P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. 525/ 1996



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: spanu.radu@gmail.com

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim = se va stabili prin P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. 525/ 1996

POSSIBILITĂȚI DE MODIFICARE - după caz, numai prin / P.U.Z.

SIR6.- Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii

S = 21,8564 ha

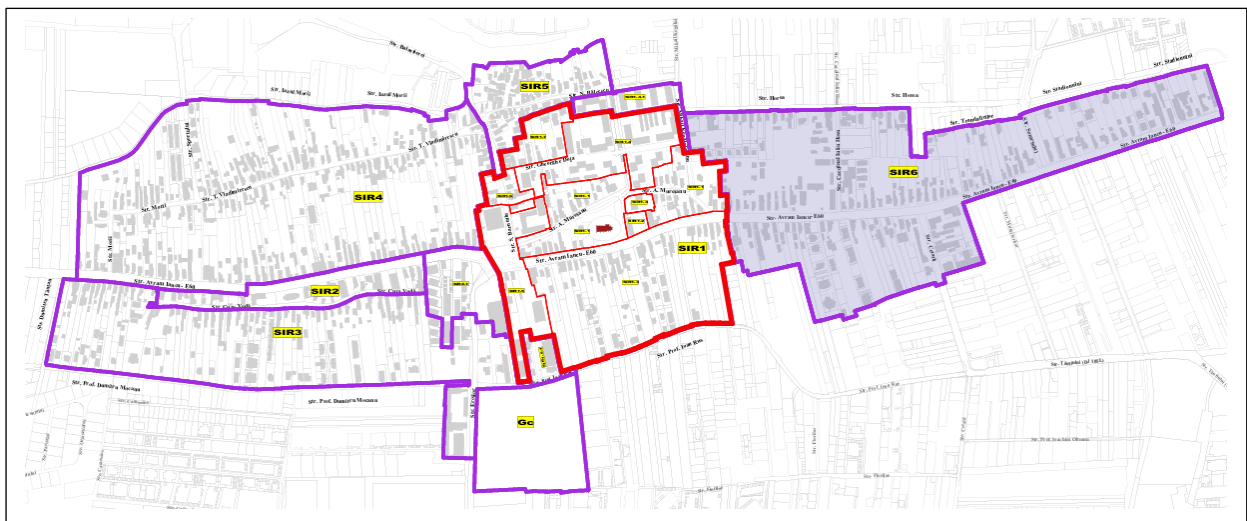
Vecini:

La N: Str. Horea, Str. Stadionului

La S: Str. Avram Iancu, limita ZCP

La E: limita ZCP

La V: SIR1



3. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar de tip rural, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu front la stradă redus (Str. Str. Avram Iancu pe ambele fronturi, Str. Horea și Str. Stadionului - front sudic) cu loturi libere ce pot fi ocupate cu funcțiuni de locuire cu regim redus de înălțime/ servicii comerț de proximitate, păstrând caracterul zonei.

1.2. Servituți generale

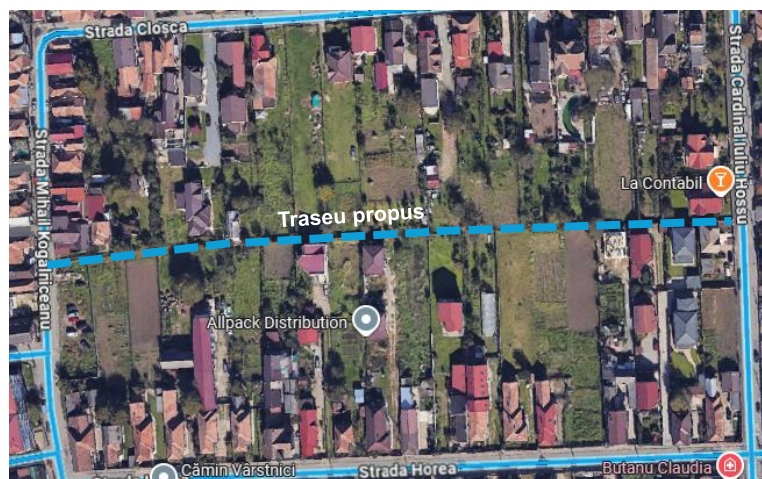
Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a

altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale: Locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite), specifice parcelarului istoric.
- Locuințe colective mici/medii cu regim redus de înălțime, cu P.U.Z.
- Activități complementare locuirii: servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică).
- Reparații și consolidări la construcțiile existente, cu avizul comisiilor de specialitate.
- Amenajări exterioare: Amenajări peisagistice (grădini), alei, împrejuririle care respectă specificul zonei.
- Completarea tramei stradale existente cu o alee rutieră mediană între Str. Avram Iancu și Str. Horea – prin modernizarea aleii existente de la intersecția cu Str. Mihail Kogălniceanu și prelungirea până la Str. Cardinal Iului Hossu, la sud de Biserica Greco- Catolică;



2.2. Utilizări admise cu condiții:

(1) extinderea și supraetajarea / mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața

nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD), cu avizul D.J.C.Cluj;

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate izolat sau cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Restructurarea zonelor rezidențiale delimitate de:

- Str. Avram Iancu la sud, de Str. Horea la nord, de Str. Cardinal Iuliu Hossu la est și SIR.1.3. la vest;

- Str. Avram Iancu la sud, de Str. Horea la nord, de Str. Cardinal Iuliu Hossu la vest și Str. Someșului la est;

este permisă numai pe bază de P.U.Z. avizat de D.J.C.Cluj / arhitect șef C.J.U.A.T. Cluj.

2.3. Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a. sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(5) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

(6) Locuințe colective;

(7) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

Tipologia de lotizare este cea tipică zonelor rurale, cu fondul construit reprezentat de clădiri cu front la stradă, cu o dezvoltare pe adâncime, majoritatea lor având zonă agricolă în spate.

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri ;

(b) adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul acesteia;

(2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru frontul la stradă fie pentru adâncimea parcelei);

(3) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (P.U.D./ P.U.Z.), cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

(4) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

(5) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) se reparcelarea se va face prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

(a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;

(c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

(d) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de

proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

(4) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) se amplasarea construcțiilor se va face conform P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

(5) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;

3.5. Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

(2) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(3) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

(4) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

- (5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;
- (6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (7) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice vor fi prevăzute tubaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- (8) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.
- (9) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare. (10) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

3.6. Staționarea vehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- (6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform R.G.U. / HG 525/1991.
- (7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

(8) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) se recomandă garaje, subterane, cu planșeele vegetalizate/ spațiu public amenajat peisagistic, etc.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

(1) Numărul de nivele pentru construcțiile noi este: Ds + P+ 1E+ M, cu înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m; printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 10,50 m. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 15,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului; printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

(2) Se acceptă un număr de nivele: Ds + P+ 2E+ M, pentru construcțiile noi cu acces din Str. Trandafirilor, Str. Stadionului, Str. Cetății, limita sudică a SIR6 cu condiția ca înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, să nu depășească 12,0 m, iar suprafața construită desfășurată a mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a nivelului curent. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 18,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 30°-40°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, tablă fălțuită.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică: din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.(vezi paletar culori – art. 6 - pg.63 – 65).

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

Lucrări de finisaj:

- Fațade:
 - materiale recomandate: tencuieli și zugrăveli albe, placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;

Paleta cromatică pentru fațade:

- tencuieli și zugrăveli albe:



- placaj piatră, lemn tratat, cărămidă;



- Tâmplării:

-- materiale recomandate: lemn natur, stratificat, lemn natur pentru obloane;

Paleta cromatică pentru tâmplării:



- Învelitori:

-materiale recomandate: țigle ceramice – solz,

Paleta cromatică pentru învelitori:



(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă

Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

(6) Tâmplării

- (a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;
- (b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.
- (c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.
- (d) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.
- (e) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- (f) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

3.9. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente;

- (a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.
- (b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare.
- (c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
- (d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

- (a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
- (b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru

semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

(3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; se recomandă prevederea pe parcelă unui bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii.

3.10.Spații verzi

(1) Pentru construcțiile noi, terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

(2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

(4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare.

(5) Pe fiecare parcelă construibilă spațiul verde va ocupa min.30% din suprafața parcelei.

(6) Se recomandă realizarea culoarelor ecologice / micropăduri conform Studiului de peisaj care face parte integrantă din P.U.Z.C.P. Florești.

3.11.Împrejmuiri

- (1) Autorizarea executării împrejmirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- (2) Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- (3) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmirii.
- (4) Realizarea împrejmirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 30%

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim = 0,8

- (3) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.
- (4) Pentru parcelele descrise în art. 2.2. al. (6) posibilitățile maxime de utilizare a terenului se vor stabili prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

GC.- Cimitir existent–gospodărie comunală

S = 4,1502 ha

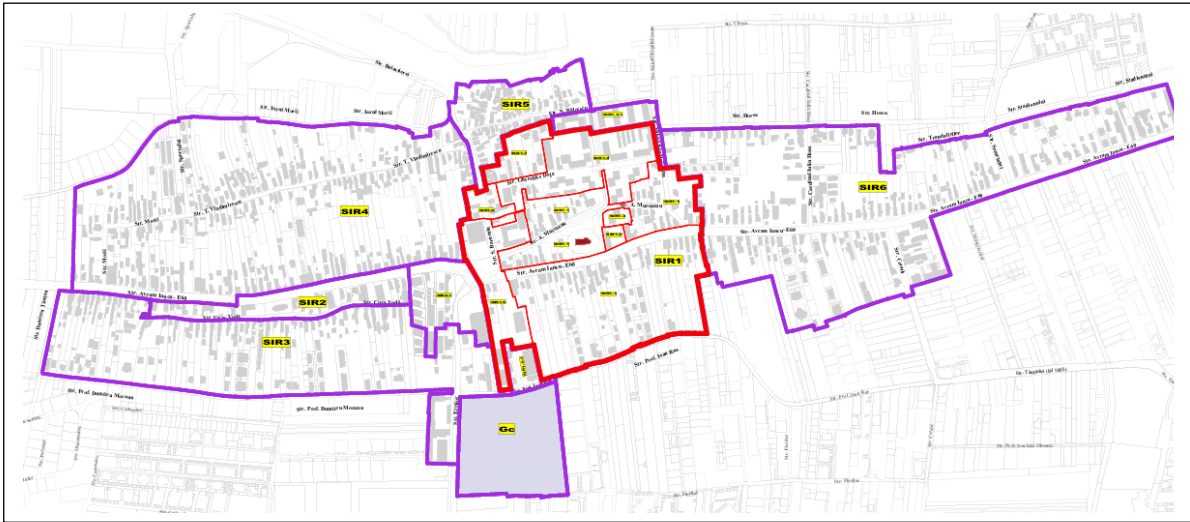
Vecini:

La N: Str. Prof. Ioan Rus

La S: limita ZCIR

La E: Str. Eroilor

La V: limita ZCIR



SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

ART.1. Condiționări generale

- Cimitire existente, active.

Funcționarea cimitirelor este reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

(a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.

(b) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil PUD.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile de utilitate publică pentru cimitire pentru a asigura funcționalitatea, accesibilitatea și normele sanitare;

- Se instituie o zonă de protecție sanitară cu o adâncime de 50 m pe tot perimetrul cimitirului.
- În incintă se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.
- Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.
- Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) lucrări funerare sub și supraterane
- (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- (d) clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale

Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- În interiorul fâșiei de protecție de 50,0m lățime se pot amplasa căi de acces, parcaje publice și administrative.
- Este posibilă strămutarea cimitirului în condițiile legii și numai pe baza consultării populației care va fundamenta o Hotărâre a Consiliului Local.

ART.5. Utilizări interzise

- În fâșia de protecție sanitară de 50 m este interzisă amplasarea locuințelor, a instituțiilor publice (școli, grădinițe) și a altor spații care necesită protecție.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarea internă se conservă.
- Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.
- spațiul destinat activităților de servicii funerare are o suprafață de minim 30 m², cu o zonă de primire a clienților și spațiu de prezentare a produselor (HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare);

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Pe limitele cimitirului este obligatorie plantarea unei perdele verzi.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Locurile de veci se amplasează conform Regulamentului Cimitirului.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Se conservă accesele existente.
- Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.
- Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.
- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.
- Necesarul de parcaje: 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul 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. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona este echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. In incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ART.15. Spații verzi

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- In zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi adecvat funcțiunii.
- Se va studia (P.U.D.) realizarea unei Împrejmuiri decorative +gard viu spre Str. Eroilor ;I spre Str. Prof. Ioan Rus, cu avizul D.J.C.Cluj.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim, capelă, anexe = 5%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 0,05

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

Întocmit:

S.C.TRIARH S.R.L.

Arh. Radu Spânu