

ATELIERUL AUTONOM
DE PROIECTARE SRL.
BISTRITA

PIATA PETRU RARES 1, TEL. 063/232592
NR. IN MATRICULARE. J/06 394/1995



PROIECT Nr.7/2006

P U G
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORASUL NASAUD
C
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM

II. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE
III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

BENEFICIAR: Consiliul Local al Orasului NASAUD
PROIECTANT:ATELIERUL AUTONOM DE PROIECTARE - SRL Bistrita

Lista de semnături

Director:	Arh. Alexandra Vermesan	_____
Sef proiect:	Arh. Iulius Hulpe	_____
Proiectanti:	Arh. Iulius Hulpe	_____
	Geolog. Mesaros-Ajtay Ioan	_____
	Ing. Bokskai Zoltan	_____
	Tehn. Silagy Calin	_____

2007

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate
S.C."AAP"S.R.L. - BISTRITA. Nici un fragment al acestei documentatii nu va
putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara
acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala

1. NASAUD

	UTR 1 –	ZONA CENTRALA
	UTR 2 –	LOCUINTE G. COSBUC
UTR 3 –	LOCUINTE VALEA CASELOR - A.IANCU-TRANDAFIRULUI	
	UTR 14 –	TRUP LOCUINTE VALEA CASELOR
	UTR 4 –	CARTIER DE BLOCURI
UTR 5 –	LOCUINTE SI SERVICII – SESU DE SUS	
	UTR 6 –	ZONA MIXTA - BISTRITEI
	UTR 7 –	ZONA MIXTA - PODEREI
	UTR 8–	LOCUINTE LUSCA 1
	UTR 9 –	LOCUINTE LUSCA 2
UTR 10 –	ZONA AGREMENT, SPATII VERZI - LUNCA SOMESULUI MARE	
	UTR 11 –	ZONA MIXTA - EMINESCU
	UTR 12 –	PLATFORMA INDUSTRIALA VEST
	UTR 13 –	LOCUINTE - COSBUC-VALEA PODULUI

2. CARTIER LIVIU REBREANU

	UTR 1 –	VATRA ISTORICA
UTR 2–	LOCUINTE PROPUSE	
UTR 3–	GROAPA DE GUNOI	

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 1 – ZONA CENTRALA

DELIMITARE:

- la sud: str. Horea, Serele, Str. Eminescu, SC. Ineul, calea ferata

- la vest: str. Mica, imobilul de la nr. 44(str. G.Cosbuc)

- la nord: spatele proprietatilor frontului de nord de la str, G.Cosbuc (nr. 42 – calela), str A.Iancu, A.Muresanu, spatele proprietatilor din V.Nascu (frontal de nord)

- la est : aleea stadionului, parcul, str.M.Cristea

Zona se compune din urmatoarele subzone situate in interiorul zonei de protectie a monumentelor istorice:

C 1 - Subzona Pietei Unirii, formata dintr-un ansamblu de cladiri alcatuind un front continuu la P-ta Unirii, impreuna cu alte 3 cladiri istorice de valoare izolate din piata, fosta Banca Aurora, Biserica Ortodoxa si Scoala de Meserii in care se mentine configuratia tesutului urban traditional , constituind ansamblul urbanistic cel mai omogen din oras, practic inima orasului.

C 2 - Subzona centrala parte insemnata din nucleul istoric, pastrand configuratia tesutului urban traditional , neomogena stilistic, dar continand punctual cladiri monument istoric si cladiri cu valoare ambientala mare, monumentale, in general retrase de la aliniament, dispuse izolat , formata din cladiri cu putine niveluri (P ; P+2)

C 3 - Subzona centrala de locuinte individuale parte din nucleul istoric , pastrand configuratia tesutului urban traditional, destul de omogena dar cu cladiri istorice conservate in numar mai mic (ambele fronturi de la b-dul G.Cosbuc, in zona supralargita din continuarea pietei Unirii)

C 4 - Subzona de locuinte individuale, str. Vasile Nascu, parte din nucleul istoric , formata din cladiri la aliniament, in general pe parter, dispuse izolat sau cuplat, pastrand configuratia tesutului urban traditional, destul de omogena, cu cateva cladiri istorice conservate.

C 5 - Subzona de locuinte individuale Mihai Eminescu, , formata din cladiri retrase de la aliniament, de data mai recenta, dispuse izolat sau cuplat, in regim de inaltime predominant parter..

LISTA CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA

Vezi ANEXA NR. 3: - LISTA CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALA

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ; AMPLASAREA ÎN FUNCȚIE DE UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ, conform Ordinului nr. 2314 / 2004

Cod LMI 2004	Adresă	Denumire	U.T.R.
BN-II-m-A-01680	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 19	Cazarma SVARDA a regimentului II romanesc de granita, azi Muzeul Graniceresc Nasaudean Sec. XVIII-XX	1
BN-III-m-B-01736	Oras NASAUD In curtea colegiului "GEORGE COSBUC"	Bustul lui George Cosbuc	1
BN-III-m-A-	Oras NASAUD, B-dul Granicerilor 19	Bustul lui Vasile Nascu	1

01737	In curtea Muzeului Graniceresc Nasaudean		
-------	---	--	--

**LISTA IMOBILELOR CARE AU PRIMIT AVIZ PENTRU DECLANSAREA PROCEDURII DE CLASARE, IN
SEDINTA CRMI 6 DIN 27.07.2006**

Grupa de valoare propusa	Adresă	Denumire	U.T.R.
A	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 2	Colegiul National "G.Cosbuc (fost Gimnaziu Fundational Graniceresc Nasaud)- 2/2 sec. XIX	1
B	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 15	SCOALA GENERALA "M.EMINESCU"(fosta Scoala Normala) interbelic	1
B	Oras NASAUD Str. Garii; nr. 1	GRUPUL SCOLAR SILVIC (fostul Liceu de fete "Principesa Elena") interbelic	1

**LISTA CLADIRILOR ISTORICE PROPUSE A FI CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE, PRIN
HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NASAUD NR. 101 / 27.11.2003**

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R.
1	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 10	SECTIA DE JANDARMI NASAUD 2/2 sec. XVIII	1
2	Oras NASAUD P-ta Unirii 1	BISERICA ORTODOXA "SF. NICOLAE" 2/2 sec. XIX	1
3	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 19	BISERICA ROMANO-CATOLICA "SF. ANTON" 2/2 sec. XVIII	1
4	Oras NASAUD Str. Vasile Nascu 39	BISERICA REFORMATA 2/2 sec. XIX	1
5	Oras NASAUD Parcul Bisericii Ortodoxe, P-ta Unirii nr. 1	Bustul lui Grigore Moisil	1

LISTA CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA

Vezi ANEXA NR. 3: - LISTA CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALA

AGRESIUNI:

- functiune straina tesutului urban: unitatea depozitare CASA AMBIENT; super marketul PLUS;
- bulevardul Granicerilor: discontinuitati ale tesutului urban si al fronturilor prin interventii iesite din context (retrageri aleatorii de la aliniament, mod de ocupare parcele strain etc)
- constructii noi distonante ca tipologie: Spitalul nou, extindere Muzeu Graniceresc, Magazinul PLUS, blocul de 10 nivele V.Nascu, (grava greseala urbanistica) etc..

INTERVENTII:

- conservarea cladirilor valoroase si a spatiilor constituite existente

- conservarea aliniamentelor
- interzicerea rupturii de scara / gabari
- limitarea interventiilor pe înaltime la max. P+2 nivele, cu nuanțările din paragraful ÎNALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR, de mai jos.

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementările specifice zonei centrale (C) – vezi CAP. I- ZONA CENTRALA (pag. 44)

Zona centrala cuprinde monumente istorice si zona de protectie a monumentelor istorice. Orice interventie in zona centrala se face numai cu Avizul Comisiei Monumentelor istorice.

Zona centrală va face obiectul unui P.U.Z. care sa cuprinda întreaga zona centrala protejata, avizat de Comisia Monumentelor istorice, fiind exclusa acordarea autorizatiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice necorelate

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. I- ZONA CENTRALA)

- orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui **Plan Urbanistic Zonal avizat de Comisia Monumentelor istorice**, care sa cuprindă întreaga zona centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate; toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului oraș și a întregii zone centrale;

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- **Cladirile cu valoare ambientală** identificate, se propun spre conservare.

- Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale

C 1+C2+C3+C4+C5 - orice noua interventie va fi necesar sa se incadreze in prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care sa cuprinda întreaga zona centrala protejata, fiind exclusa acordarea autorizatiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice necorelate

C 1+C2+C3 - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare insula

C 4+C5 - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **50%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare insula

C 3 – se va urmări în cadrul PUZ zona centrala, introducerea de Reglementari care sa permita obtinerea unor fronturi de factura urbanistica asemanatoare cu frontul istoric din subzona C1 (fronturi, sau portiuni de fronturi continui, cu acces pe sub porti, acelasi nivel de inaltime maxim , preluare tipologii fatade, ocupare parcela etc)

C 1+C2+C3+C4+C5 - se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

C 1+C2+C3+C4+C5 - orice interventie pentru schimbarea de functiune se poate realiza numai pe baza unor documentatii PUZ aprobate

C 1+C2+C3+C4+C5 - **se mentin caracteristicile tesutului urban existent (forma si dimensiunile parcelei, modul de ocupare al terenului, caracterul cladirilor ;**

C 1+C2+C3+C4+C5 - condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice, în următoarele cazuri:

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală,
- pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele istorice protejate / de protecție,
- pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone

- Toate proiectele PUD și PUZ

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. I- ZONA CENTRALA)

- Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. Documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție.
 - **Construcțiile noi ce se vor realiza vor fi de tipul UNICAT (respingandu-se recurgerea la SECTIUNI TIPIZATE), structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.**
 - Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări
 - Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele
- Sunt interzise:**
- funcțiuni care subimpart spațiile initiale, sau care necesita transformari radicale prin desfiintare de ziduri originale - **la cladirile cu valoare de monument sau cu valoare arhitecturala**
 - funcțiuni care aduc o densitate excesiva in cadrul lotului existent – la constructiile noi propuse in locul celor demolate, sau la cele existente fara valoare arhitecturala
 - In zonele de protectie ale cursurilor de apa si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI, STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. I- ZONA CENTRALA)

- nu se admite parcare a autovehiculelor in curtile cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura;
- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim **250 metri**.

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. I- ZONA CENTRALA)

C1 + C3 + C4 - se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament

C5 - constructiile se vor amplasa cu o retragere de la aliniament egala cu a cladirilor invecinate.;

C2 - la B-dul Granicerilor constructiile se vor amplasa pastrand aliniera in cazul parcelelor istorice (monumente istorice, cladiri cu valoare ambientala) iar, in cazul unor interventii recente putandu-se corecta aliniera (cum este cazul parcelei spitalului, gradinita) pentru refacerea coerentei fronturilor

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. I- ZONA CENTRALA)

C 1 – se mentine actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;

C2 + C3 + C4 – se preia regimului de construire continuu, cuplat sau izolat, acolo unde este posibil trecand in regimul continuu de construire

C5 - se mentine actualul regim de construire cuplat sau izolat ;

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, CAP. I- ZONA CENTRALA)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, CAP. I- ZONA CENTRALA)

Parcelele existente ale cladirilor monument si a celor cu valoare ambientala vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări

C 1 + C 3 + C 4 - se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;

C 2 - se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari ; se recomanda schimbarea parcelarului prin divizare, revenind la un parcelor apropiat de tesutul urban vecin, in cazul

parcelor care au suferit transformari negative : Casa AMBIENT, SPITALUL Orasanesc, Gradinita cu program prelungit, parcela Magazin PLUS - in momentul aparitiei oportunitatii ;

C 5 - se recomanda sa se evite orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelor

POT - CUT

C 1 - POT maxim = **50%**: CUT maxim = **1,5**

C 2 - POT maxim = **50%**: CUT maxim = **1,5**

C 3 - POT maxim = **40%**: CUT maxim = **1**

C 4 - POT maxim = **40%**: CUT maxim = **0,8**

C 5 - POT maxim = **35%**: CUT maxim = **0,7**

- pentru constructii de invatamant: **POT max. = 25%**

- pentru constructii de sanatate: **POT max. = 20%**

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. I- ZONA CENTRALA)

C 1 - se va respecta alinierea cornişelor existente, iar in interiorul parcelei inaltimea va scadea

C 2 – se va stabili prin PUZ intregii zone centrale, neputand depasi **P+2**

C 3 – pe str. G.Cosbuc, pe ambele fronturi: se va prelua alinierea cornişelor existente de la frontal istoric din P-ta Unirii , (max. **P+2**)

C 4 – **P+1**

C 5 – **P+1**

C 2 - in toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice, netinand cont de cazurile de depasire nejustificata a inaltimii din perioada comunnista sau chiar cea actuala (vezi parcelele cu blocuri de pe Iulian Martian : **P+4**, **P+9**)

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, CAP. I- ZONA CENTRALA)

- schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, induferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. I- ZONA CENTRALA)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. I- ZONA CENTRALA)

C 1 – accentul se va pune pe conservarea fatadelor cu elementele decorative pastrate ; in cazurile in care s-au pierdut, se va reveni la situatia initiala, dupa o cercetare bine documentata ;

C 2 + C 3 + C 4 C 5 - arhitectura cladirilor izolate va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul vecinatatilor imediate; se interzice realizarea calcanele vizibile din circulatiile publice;

CONDIȚII DE AVIZARE

- in vederea autorizării cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Proiect de autorizajie de construire este necesar avizul **Comisiei Monumentelor istorice**

UTR 2 – LOCUINTE G. COSBUC

DELIMITARE:

- la sud: calea ferata
- la vest: Somplast, imobilul de pe G.Cosbuc nr. 180
- la nord: limita intravilanului propus
- la est: str. Zavoi, str. Mica, imobilul de la nr. 42(str. G.Cosbuc)

Zona se compune din urmatoarele subzone situate in exteriorul zonei de protectie a monumentelor istorice:

L 2a- subzona locuintelor individuale, care pastreaza tesutul urban ,cu regim de construire cuplat sau izolat, P+1, P+2, din zona de terasa , str. Horea, G. Cosbuc,Crisan - NASAUD

L 2e- subzona locuintelor individuale de tip rural, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, D+P, din zona versantului de nord, Valea Crucii, N.Draganu, Emil Rebreanu - NASAUD

IS 2 - Subzona institutii publice –servicii existente, in afara zonei de protectie

M 3- subzona mixta situata in afara zonei de protectie Monumente Istoric, formata din unitati productive (intre locuinte individuale) care sunt propuse spre conversie in servicii nepoluante, pe baza de PUZ

G1 - subzona de cimitir ,cu terenuri folosite pentru amenajarea si intretinerea locurilor de inhumare.

CARACTERISTICI:

- este un segment din tesutul urban format din locuinte individuale de la sfarsitul sec. al XIX-lea,cu strada G.Cosbuc ca si axa
- s-au mentinut neschimbate, in cea mai mare parte forma si dimensiunile parcalelor, modul de ocupare al parcelei (la aliniamet, cu cladiri in L cu latura scurta la strada)

LISTA CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA

Vezi ANEXA NR. 3: - LISTA CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALA

AGRESIUNI:

- functiune straina tesutului urban: unitatea productive
- constructiile moderne de locuinte, iesite din context: cu retrageri de la aliniamet, volumetrie straina

INTERVENTII:

- conservarea aliniametelor
- interzicerea rupturii de scara / gabarit

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III- LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

- locuinte individuale cu caracter rural, urban in subzonele L2 a, L2e

CONDITII (vezi Art. 3, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE; CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

In zonele cu panza freatica ridicata:

- Restrictii de construire – interdictie temporara de construire pana la eliminarea cauzei
- Permisuni – numai constructii fara subsol

L2e - In **zonele cu risc mediu de alunecari** se instituie interdictie temporara de construire; in aceste zone; in aceste zone, se pot executa constructii numai in urma unui studiu geotehnic in care se vor prevedea conditiile construirii.

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III- LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

- In zonele de protectie ale cursurilor de apa si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

L 2a - se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective medii (blocuri de locuinte), prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

L2e - In zonele cu risc mare de alunecari se instituie interdictie definitiva de construire. In aceste zone este necesara elaborarea unui studiu geotehnic de specialitate

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI, STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

L2 a - se vor amplasa la aliniament, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

L2a+L2e - se mentine actualul regim de construire cuplat sau izolat ;

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

L2a - se recomanda sa se evite orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

POT - CUT

(vezi Art. 11, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

L2a - POT maxim = 35%: CUT maxim = 1 (str. Horea CUT maxim = 0,7)

L2e - POT maxim = 20%: CUT maxim = 0,35

- pentru constructii de invatamant: POT max. = 25%

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

L2a -- înălțimea maximă admisibilă P+2 (str. Horea -- înălțimea max. admisibilă P+1)

L2e -- înălțimea maximă admisibilă D+P

SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

- schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. II- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. III-LOCUINTE;); CAP. V- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.

UTR 3 – LOCUINTE VALEA CASELOR - A.IANCU- TRANDAFIRULUI

DELIMITARE:

- la sud: - fundul proprietatilor de la P-ta Unirii, V.Nascu, B-dul Granicerilor, fundul proprietatilor de la b-dul Granicerilor
- la vest: - cimitirul ortodox, perimetrul intravilan
- la nord: - limita intravilanului propus
- la est: str. Gagi

UTR 14 – TRUP LOCUINTE VALEA CASELOR

DELIMITARE:

- conf. planse desenate

Avem urmatoarele subzone :

L 1b- subzona locuintelor individuale de tip rural, care pastreaza tesutul urban ,cu regim de construire cuplat sau izolat, P, D+P, din zona versantului de nord - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

L 1d- subzona locuintelor colective, blocuri existente , P+4, str. T.Vladimirescu, Nasaud - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

L 2d- subzona locuintelor individuale de tip rural, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, D+P, din zona versantului de nord, Valea Caselor, A.Iancu, T.Tudoran, Gagi - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice (cuprinzand insa, situl arheologic neclasat PRISACA si zona de protectie a acestuia)**

L 2f- subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa, str. T. Tudoran, Crinului, Trandafirului, Granicerilor-nord, Bistritei - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice**

IS 2 - Subzona institutii publice –servicii existente, in afara zonei de protectie

V 1b- parcuri, gradini publice orasanești, scuaruri, fasii plantate publice propuse - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

V 1c- agrement, sport, recreere existente - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

V 1d- agrement, sport, recreere propuse - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

V 2b- gradini publice orasanești, scuaruri propuse - **situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice**

M 1- subzona mixta **situata in zona de protectie Monumente Istorice**, formata din depozite-engros, unitati productive poluante si nepoluante existente si prestari servicii - sedii de firme propuse

G1 - subzona de cimitir ,cu terenuri folosite pentru amenajarea si intretinerea locurilor de inhumare.

R – constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore.

CARACTERISTICI:

- zona rezidentiala de inceput de sec.XX – mijloc sec.XX, partial in zona de protectie a monumentelor istorice, intins pe zona de versant de nord si pe zona de terasa, cu strazi cu traseu neregulat, cu diversitate tipologica, limbaj architectural.

LISTA CLADIRILOR ISTORICE PROPUSE A FI CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE,

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R.
1	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 35	BIBLIOTECA DOCUMENTARA NASAUD (fosta vila TISCA)- ACADEMIA ROMANA filiala Cluj Napoca 1/2 sec. XX	3

SITURI ARHEOLOGICE NECLASATE (ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC)

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R.
2	Punctul "Prisaca" Extravilan Oras NASAUD	Fortificatie preistorica;	3

LISTA CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA

Vezi ANEXA NR. 3: - LISTA CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALA

AGRESIUNI:

- functiune straina tesutului urban: unitatea productiva de pe T.Vladimirescu
- constructiile moderne de locuinte, iesite din context: cu retrageri de la aliniament, volumetrie straina

INTERVENTII:

- conservarea distantelor fata de alinament
- interzicerea rupturii de scara / gabarit
- **Cladirile cu valoare ambientala** identificate, se propun spre conservare.

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3- LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)
- locuinte individuale cu caracter rural, urban in subzonele L1b,L1c, L2 d, L2f

CONDITII (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

L2d - In zonele cu risc mediu de alunecari se instituie interdictie temporara de construieste; in aceste zone; in aceste zone, se pot executa constructii numai in urma unui studiu geotehnic in care se vor prevedea conditiile construirii.

INTERVENTII IN ZONELE DE PROTECTIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ((vezi regulile din subcapitolul. 5.BIII, pg. 17,

L 2d- In perimetrul sitului arheologic neclasat PRISACA (ZONA CU POTENTIAL ARHEOLOGIC) – orice descoperire de vestigii arheologice se va anunta urgent Directiei Judetene de Cultura si Culte.

L 1b+L1c +L1d+M1+V1d- Autorizatiile de construire pentru orice interventie in aceste zone, se vor acorda dupa obtinerea prealabila a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislatiei in vigoare

- **Cladirile cu valoare ambientala** identificate, se propun spre conservare.

- Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. Documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție.

- **Construcțiile noi ce se vor realiza vor fi de tipul UNICAT (respingandu-se recurgerea la SECTIUNI TIPIZATE), structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.**

- Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări

- Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele

- Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3- LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6-SP. VERZI)

- In zonele de protectie ale cursurilor de apa si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

L 1b+L1c+L2d+L2f- se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective medii (blocuri de locuinte), prin unificarea parcelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

V1b+V1c- orice constructie

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI, STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

– se va respecta caracterul general al străzii respective.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

L1 b + L1c + L2d+L2f – se mentine actualul regim de construire izolat sau cuplat, si modul de ocupare a parcelei (cladiri alungite cu latura ingusta la strada)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

L1 b + L1c - se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;

L2d +L2f- se recomanda sa se evite orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri

POT - CUT

(vezi Art. 11, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

L1b - POT maxim = 30%: CUT maxim = 0,6

L1c - POT maxim = 30%: CUT maxim = 0,6

L2d - POT maxim = 20%: CUT maxim = 0,35

L2f - POT maxim = 30%: CUT maxim = 0,6

- **pentru constructii de invatamant: POT max. = 25%**

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

L1b – înălțimea maximă admisibilă D+P

L1c – înălțimea maximă admisibilă P+M

L2d – înălțimea maximă admisibilă D+P

L2f – înălțimea maximă admisibilă D+P

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

- schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA; CAP.6- SPATII VERZI)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.

CONDIȚII DE AVIZARE CONDIȚII DE AVIZARE pentru subzonele L1b, L1d, V1b, V1c, V1d, M1 situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

UTR 4 – CARTIER DE BLOCURI

DELIMITARE:

- la sud: - calea ferata
- la vest: - str. M.Cristea
- la nord: - b-dul Granicerilor
- la est: - str. Bistritei

Zona se compune din urmatoarele subzone :

L 1d- subzona locuintelor colective, blocuri existente , P+4, str. T.Vladimirescu, Nasaud - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

L 3a- subzona locuintelor colective formand ansamblul de blocuri existent , P+4 - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice**

L 2f- subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa, str. T. Tudoran, Crinului, Trandafirului, Granicerilor-nord, Bistritei - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice**

IS 2 - Subzona institutii publice –servicii existente, in afara zonei de protectie

V 1b- parcuri, gradini publice orasanesti, scuaruri, fasii plantate publice propuse - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

V 2b- gradini publice orasanesti, scuaruri propuse - **situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice**

A 1b- subzona unitati industriale / depozitare – dispersate

CARACTERISTICI:

- zona rezidentiala de locuinte colective, P+4 nivele, din anii 70, partial in zona de protectie a monumentelor istorice, cu o densitate foarte mare , depasind POT max. 20% (conf. RGU)

LISTA CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA

Vezi ANEXA NR. 3: - LISTA CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALA

AGRESIUNI:

- desfiintarea parcellarului, functiune straina tesutului urban:
- locuintele pastrate la str. Granicerilor si Bistritei, iesite din context prin alaturarea nefericita; volumetrie straina , in zona de protectie monumente

INTERVENTII:

- interzicerea constructiilor, pe amplasamente noi si supraetajarea blocurilor
- recomandarea de a transforma latura de nord, formata din locuinte individuale in servicii publice-coment,
- recomandarea de a scoate functiunea depozitare en-gros, din UTR

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3- LOCUINTE;); CAP.- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

- locuinte colective

CONDITII (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP.-4 PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

- **L3a** - Construcții de lemnarii dintre blocuri se vor desființa și se vor crea spații verzi, conf. TABEL SPATII VERZI ANEXAT

INTERVENTII IN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ((vezi regulile din subcapitolul. 5.BIII, pg. 17,

L1d- Autorizațiile de construire pentru orice intervenție în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare

- **Cladirile cu valoare ambientala** identificate, se propun spre conservare.

- Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. Documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție.

- Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

L 1d+L3a - se interzic locuințele individuale

V1b- orice construcție

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

- se va respecta caracterul general al aliniamentelor.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, CAP. 2- CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

POT - CUT

(vezi Art. 11, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

L1d - POT maxim = 33%: CUT maxim = **1,8**

L2d - POT maxim = **20%**: CUT maxim = **0,35**

L2f - POT maxim = 30%: CUT maxim = 0,6

L3a - POT maxim = 33%: CUT maxim = **1,8**

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor

(cum este cazul în L3a, în care POT +35%; CUT = 1,8)

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. 2- CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

L1d +L3a – înălțimea maximă admisibilă - înălțimea existentă (P+4)

L2f - – înălțimea maximă admisibilă P+2;

L2d - – înălțimea maximă admisibilă D+P

L2f - – înălțimea maximă admisibilă D+P+M

SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRI

(vezi Art. 13 CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

- schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămătarea lor este interzisă, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.6- SPATII VERZI)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.

CONDIȚII DE AVIZARE CONDIȚII DE AVIZARE pentru subzonele L1d, V1b, situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Proiect de autorizare de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

UTR 5 – LOCUINTE SI SERVICII – SESU DE SUS

DELIMITARE:

- la sud: - calea ferata
- la vest: - str. Bistritei, str. Gagi
- la nord: - terenuri arabile
- la est: - limita intravilan

Zona se compune din urmatoarele subzone :

L 2f- subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa, str. T. Tudoran, Crinului, Trandafirului, Granicerilor-est , Bistritei - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice**

L 3b- subzona locuintelor colective ,P+3, P+4, spre Rebrisoara, propuse pe baza de PUZ – impreuna cu locuintele individuale existente - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice**

IS 2 - Subzona institutii publice –servicii existente, in afara zonei de protectie

IS 3a- institutii publice și servicii comerciale nepoluante propuse (fasia de 20 m de la domeniul public – la parterul locuintelor colective – individuale)

CCf1: subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente existente

CARACTERISTICI:

- zona de ses, la extremitatea estica , pe axa DN 17D, partial cu tesut urban existent din parcele locuinte individuale, dar in cea mai mare parte parcele cu cladiri noi (locuinte, servicii – poluante) si terenuri libere.

-

AGRESIUNI:

- alaturarea functiunilor poluante la zonele de locuit
- cladirile noi, iesite din context prin alaturarea nefericita; volumetrie straina ,

INTERVENTII:

- interzicerea interferarii functiunilor poluante cu locuirea
- in curajarea de constructii de locuinte colective, in scopul de a micsora presiunea existenta asupra zonei centrale

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3- LOCUINTE;

L2f, L3b - locuinte individuale,in subzonele

L3b- locuinte colective, in subzonele

IS 3a- institutii publice și servicii comerciale nepoluante propuse (fasia de 20 m de la domeniul public – la parterul locuintelor colective – individuale

CONDITII (vezi Art. 3, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

In zonele cu panza freatica ridicata:

- **Restrictii de construire** – interdictie temporara de construire pana la eliminarea cauzei
- **Permisuni** – numai constructii fara subsol

- **L3b** - Construcții pentru prestări servicii, sedii de firme, activități productive de mică capacitate, cu condiția de a fi nepoluante, fără riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-și rezolva staționarea autovehiculelor în parcela proprie. fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc - numai după Puz autorizat

UTILIZARI INTERZISE:

(vezi Art. 4, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- În zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.
- În ARIA DE PROTECȚIE SPECIALĂ a Somesului Mare (în amonte de Valea Caselor) – se interzice evacuarea în Somesul Mare de substanțe periculoase, ape uzate de orice tip.

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

- staționarea autovehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

L2f- se va respecta caracterul general al aliniamentelor.

L3b+IS2+IS3 - conf. PUZ.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

L2f- se menține actualul regim de construire izolat sau cuplat, și modul de ocuparea parcelei (clădiri alungite cu latura îngustă la stradă)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

L2f- se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.. care se va aviza conform legii

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

Pentru parcelele cu o suprafață între **1500 mp. și 3000 mp.**, cele cu front la stradă peste **30 m** sau cele cu raportul laturilor între **1/3 și 1/5**, modul de construire se va preciza prin **Planuri Urbanistice de Detaliu**.

Pentru parcelele cu **suprafața peste 3000 mp.** sau cu **raportul laturilor peste 1/5** se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

L2f- se recomandă să se evite orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri;- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

L3b - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

POT - CUT

(vezi Art. 11, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

L2f - POT maxim = 30%; CUT maxim = 0,6

L3b - POT maxim = **20%**: CUT maxim = **1**
IS 2 - POT maxim = **40%**: CUT maxim = **1,2**
IS3a - POT maxim = **40%**: CUT maxim = **0,4**

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

L1d +L3a – înălțimea maximă admisibilă - inaltimea existenta (P+4)

L2f - – înălțimea maximă admisibilă P+2;

L3b - – înălțimea maximă admisibilă P+3, p+4 (conf. PUZ)

IS 2 – înălțimea maximă admisibilă P+2

IS 3a– înălțimea maximă admisibilă P

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE;

UTR 6 – ZONA MIXTA - BISTRITEI

DELIMITARE:

- la sud: - RAUL Somesul Mare
- la vest: - terenuri libere
- la nord: - calea ferata
- la est: - limita intravila

Zona se compune din urmatoarele subzone :

L 2f- subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa, str. T. Tudoran, Crinului, Trandafirului, Granicerilor-nord, Bistritei - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice**

IS 2 - Subzona institutii publice –servicii existente, in afara zonei de protectie

V 2d- agrement - propuse- **situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice**

A 1b- subzona unitati industriale / depozitare ,dispersate – necesita PUZ traseu ruta ocolitoare

M 2- subzona mixta situata in afara zonei de protectie Monumente Istorice, formata din prestari servicii zgomotoase, super marketuri, unitati de productie – necesita PUZ traseu ruta ocolitoare

CCr1 : subzona căi de comunicație rutiere existente

CARACTERISTICI:

- zona eterogene, formata din unitati de depozitare en-gros, servicii, locuinte unifamiliale, unitati de productie, transporturi, situate intr-o zona cu multe conflicte: intersectari de circulatii, nivel ridicat poluare etc

-

AGRESIUNI: - alaturare nefireasca functiuni:

INTERVENTII:

Studierea in cadrul unui PUZ al intregului UTR posibilitatea de a rezolva strapungerea pentru Ocolitoarea traffic greu

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4-PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

L 2f- - locuinte individuale

A1 - unități de producție industrială și depozitare

V 2d- agrement - propuse

CC- constructii specifice functiunii

CONDITII (vezi Art. 3, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

- interdictie temporara de construire pana la avizare Studiu de fezabilitate Ruta Ocolitoare traffic greu

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4-PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

- In zonele de protectie ale cursurilor de apa si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

- **In Sit Natura 2000 – (SCI – Sit de Importanta Comunitara) – Somesul Mare Superior.**

a Somesului Mare (in amonte de Valea Caselor) – se interzice evacuarea in Somesul Mare de substante periculoase, ape uzate de orice tip.

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI, STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

- se va respecta caracterul general al aliniamentelor.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9 CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

POT - CUT

(vezi Art. 11, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

IS 2 - POT maxim = 40%: CUT maxim = 1,2

L2f - POT maxim = 30%: CUT maxim = 0,6

CCr1 - POT maxim = 50%: CUT maxim = 1

A1b - POT maxim = 50%: CUT maxim = 1

M2 - POT maxim = 50%: CUT maxim = 1

V2d - POT maxim = 10%: CUT maxim = 0,15

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

(cum este cazul in L3a, in care POT +35%; CUT = 1,8)

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

IS 2 – înălțimea maximă admisibilă P+2

L2f – – înălțimea maximă admisibilă P+1;

CCr1+CCf1 - Inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in unitatile de referinta inconjuratoare

CCr1+CCf1 - POT maxim = 50%: CUT maxim = 1

V2d – înălțimea maximă admisibilă P +M (6 m)

M2 - înălțimea maximă admisibilă nu va depasi inaltimea din vecinatate

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13 CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

- schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă,

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14 CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPAȚII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPAȚII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

UTR 7 – ZONA MIXTA - PODEREI

DELIMITARE:

- la sud: - limita intravila
- la vest: - drumul acces Lusca, limita platoului inalt Lusca
- la nord: - Raul Somesul Mare
- la est: - limita intravila

Zona se compune din urmatoarele subzone - - situate in afara si in interiorul zonei de protectie monumente istorice :

L 2c- subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, propuse pe baza de PUZ - LUSCA

L 2b- subzona locuintelor individuale de tip rural, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa / LUSCA

IS 2 - Subzona institutii publice –servicii existente, in afara zonei de protectie

V 1a- fasii plantate publice - existente

V 2d- agrement – propuse

V 2b- fasii plantate publice – propuse

R – constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore.

A 1b- subzona unitati industriale / depozitare ,dispersate

CCr1 : subzona căi de comunicație rutiere existente

CARACTERISTICI:

- zona eterogene, formata din unitati de depozitare en-gros, servicii, locuinte unifamiliale, unitati de productie, transporturi, situate intr-o zona cu multe conflicte: intersectari de circulatiivecinatate targ animale

SITURI ARHEOLOGICE NECLASATE (ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC)

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R.
1	Punctul "Podirei" Extravilan Oras NASAUD	Așezare epoca romana;	-

AGRESIUNI: - alaturare nefireasca functiuni:

INTERVENTII:

Transformarea unitatilor industriale –depozitare in unitati nepoluante

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4-PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10-TEHNICO-EDILITARE)

L 2b- - locuinte individuale

IS2 - institutii publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri, sedii firme, sedii O.N.G.-uri, fundații, spații polifuncționale;

A1b+A2a - unități de producție industrială/agricola – nepoluante

- V 21a** - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat
V 2b - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat
V 2d - construcții specifice activităților sportive, ștrand , parc de distracții, alimentație publică
 - instalații tehnico – edilitare pentru necesitățile dotărilor de sport și agrement
 plantații, amenajări spații verzi
 - parcaje

CONDITII (vezi Art. 3: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

In Zona De Risc la Rupere Baraj Si Mal Stang

- **Restricții de construire** – interdicție temporară de construire până la reabilitarea barajului (in caz de insistențe; declarație pe proprie răspundere investitori)
- **Intervenție** – barajul trebuie reabilitat, sau distrus, prezentând pericol

In zonele cu panza freatica ridicata:

- **Restricții de construire** – interdicție temporară de construire până la eliminarea cauzei
- **Permisuni** – numai construcții fără subsol

L 2c – se vor autoriza construcții de locuințe unifamiliale numai după avizare PUZ - Lotizare

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

- In zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.

- In SITUL NATURA 2000 (SCI-Sit de Importanță Comunitară) (în amonte de Valea Caselor) – se interzice evacuarea în Somesul Mare de substanțe periculoase, ape uzate de orice tip.

L 2b + L 2c - se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective

INTERVENȚII ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ((vezi regulile din subcapitolul. 5.BIII, pg. 17,

In perimetrul sitului arheologic neclasat PODIREI (ZONA CU POTENTIAL ARHEOLOGIC) – orice descoperire de vestigii arheologice se va anunța urgent Direcției Județene de Cultură și Culte.

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)-

- se va respecta caracterul general al aliniamentelor.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

POT - CUT

(vezi Art. 11: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

L2c - POT maxim = **35%**: CUT maxim = **1**

L2b - POT maxim = **35%**: CUT maxim = **1**

IS 2 - POT maxim = **40%**: CUT maxim = **1,2**

V 1a -

V2d - POT maxim = **10%**: CUT maxim = **0,15**

V 2b- -

R -

A 1b - POT maxim = **50%**: CUT maxim = **1**

CCr1 - POT maxim = **50%**: CUT maxim = **1**

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

L2c – înălțimea maximă admisibilă P+2 (conf. PUZ)

L2b – înălțimea maximă admisibilă P+2

IS 2 – înălțimea maximă admisibilă P+2

V 1a -

V2d – înălțimea maximă admisibilă P +M (6 m)

V 2b- -

R -

A 1b - inaltimea maxima admisibila P+1

CCr1 - inaltimea maxima admisibila P+1

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

- schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor este interzisă, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16: CAP. 2-SERVICII; CAP. 3-LOCUINTE; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5- ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.10- TEHNICO-EDILITARE)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

UTR 8– LOCUINTE LUSCA 1

DELIMITARE:

- conf. schita UTR

Zona se compune din urmatoarele subzone :

L 1a- subzona locuintelor individuale de tip rural, care pastreaza tesutul urban (trama stradala, parcellar, mod de ocupare) cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1,P+2 din Lusca - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

L 2b- subzona locuintelor individuale de tip rural, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa / LUSCA - **situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice**

IS 1a- institutii publice și servicii de interes general existente - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

G1 - subzona de cimitir ,cu terenuri folosite pentru amenajarea si intretinerea locurilor de inhumare.

CARACTERISTICI:

- zona rezidentiala cu locuinte individuale ce pastreaza in partel tesutul urban , partial in zona de protectie a monumentelor istorice (vechea vatra a cartierului LUSCA, pe zona de versant de sud si pe zona de terasa Lusca,cu strazi cu traseu neregulat, cu diversitate tipologica, si limbaj architectural.neomogen

AGRESIUNI:

- constructiile moderne de locuinte, iesite din context: cu retrageri de la aliniament, volumetrie straina

INTERVENTII:

- conservarea distantelor fata de alinament
- interzicerea rupturii de scara / gabarit

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

- locuinte individuale cu caracter rural, urban in subzonele L1a,L1b

CONDITII (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

INTERVENȚII ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ((vezi regulile din subcapitolul. 5.BIII, pg. 17,

L 1a+IS1a- Autorizațiile de construire pentru orice intervenție în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare

- Înălțimea clădirilor din zona de protecție (max. P+2) nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. Documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție.
- Construcțiile noi ce se vor realiza vor fi structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.
- se va menține neschimbat modul de ocupare al parcelelor: construcții în L, cu latura scurtă spre stradă
- Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări
- Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele
- Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

- În zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.

L 1a+L2b- se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective medii (blocuri de locuințe), prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI, STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
(vezi Art. 5, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)
se va respecta caracterul general al străzii respective.

AMPLASAREA FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
(vezi Art. 8, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

L1 a + L1b+IS1a – se menține actualul regim de construire izolat sau cuplat, și modul de ocupare a parcelei (clădiri alungite cu latura îngustă la stradă)

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, PE ACEEASI PARCELA
(vezi Art. 9, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(vezi Art. 10, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

L1 a + L1b+IS1a - se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subimpartiri;

POT - CUT
(vezi Art. 11, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

L1a - POT maxim = 30%: CUT maxim = 1

L2b - POT maxim = 35%: CUT maxim = 1

- pentru construcții de învățământ: POT max. = 25%

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

L1a – înălțimea maximă admisibilă P+2

L2b - – înălțimea maximă admisibilă P+2

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

- schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- GOSP. COMUNALA;)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.

CONDIȚII DE AVIZARE CONDIȚII DE AVIZARE pentru subzonele L1a, IS1a, situate in interiorul zonei de protectie a monumentelor istorice

- in vederea autorizării cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Proiect de autorizatie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

UTR 9 – LOCUINTE LUSCA 2

DELIMITARE:

- la sud: - limita intravilan
- la vest: - conf. plan
- la nord: - limita de nord a platoului inalt - LUSCA
- la est: drumul acces Lusca

Avem urmatoarele subzone - situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice:

L 2b- subzona locuintelor individuale de tip rural, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa - LUSCA

L 2c- subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, propuse pe baza de PUZ - LUSCA

V 2b - fasii plantate – propuse

CARACTERISTICI:

- zona cu parcele locuinte individuale construite intre ½ sec. XX – pana in present, in lungul drumului de acces, din DN17C spre centrul Lusca.
-

INTERVENTII:

- conservarea distantelor existente fata de alinament
- interzicerea rupturii de scara / gabarit

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

- locuinte individuale cu caracter rural, urban in subzonele L2b,L2c
- fasii plantate – propuse

CONDITII (vezi Art. 3: CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

L 2c – se vor autoriza constructii de locuinte unifamiliale numai dupa avizare PUZ - Lotizare

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

- In zonele de protectie ale cursurilor de apa si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

- In SITUL NATURA 2000 (SCI-Sit de Importanta Comunitara) (in amonte de Valea Caselor) – se interzice evacuarea in Somesul Mare de substante periculoase, ape uzate de orice tip.

L 2b + L 2c - se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective
V2b- orice construcție

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
(vezi Art. 5, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)
se va respecta caracterul general al străzii respective.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
(vezi Art. 8, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

L2 b + L2c – se mentine actualul regim de construire izolat sau cuplat, si modul de ocupare al parcelei (cladiri alungite cu latura ingusta la strada)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA
(vezi Art. 9, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR
(vezi Art. 10, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

L2 b + L2c - se recomanda sa se evite orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri

POT - CUT
(vezi Art. 11, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

L2b - POT maxim = 35%: CUT maxim = 1

L2c - POT maxim = 35%: CUT maxim = 1

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR
(vezi Art. 12, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

L2b -- înălțimea maximă admisibilă P+2

L2c -- înălțimea maximă admisibilă P+2 (conf. PUZ)

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI
(vezi Art. 13, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

- schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI
(vezi Art. 14, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

ASPECT EXTERIOR
(vezi Art. 16, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.

UTR 10 – ZONA AGREMENT, SPATII VERZI LUNCA SOMESULUI MARE

DELIMITARE:

- la sud: - perimetrul intravilan, cartierul LUSCA
- la vest: - perimetrul intravilan
- la nord: - calea ferata
- la est: - limitele deposit en-gros, locuinte

Zona se compune din urmatoarele subzone :

V 1b- parcuri, gradini publice orasanesti, scuaruri, fasii plantate publice propuse - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

V 1d- agrement, sport, recreere propuse - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

V 2b- gradini publice orasanesti, scuaruri propuse - **situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice**

V 2d- agrement, sport, recreere propuse, **situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice**

M 3- subzona mixta situata in afara zonei de protectie Monumente Istorice, formata din unitati productive in mijlocul unor zone verzi-de agrement, care sunt propuse spre conversie in zone de agrement

CCf1: subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente existente

CARACTERISTICI:

- teren viran, cu folosinta agricola, , care formeaza Lunca Somesului Mare, zona propusa pentru spatii verzi, agrement

AGRESIUNI:

- autorizare unitate productive pe o parcele din aceasta zona;

INTERVENTII:

- conservarea functiunii de spatii verzi-agrement
- interzicerea altor functiuni
- lucrari care sa lege cele 2 maluri ale Somesului Mare
- propunere de ruta ocolitoare pentru traffic greu

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2. CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.6- SPATII VERZI)

- V 1b +V 2b** - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat
- V 1d +V 2d** - construcții specifice activităților sportive (terenuri de sport, stadion, patinoar, săli de înot, săli de gimnastică, săli polivalente, etc.)
- construcții și amenajări specifice funcțiunii de ștrand (administrație, vestiare, bazine de înot,spații alimentație publică)
 - parc de distracții, alimentație publică
 - instalații tehnico – edilitare pentru necesitățile dotărilor de sport și agrement plantații, amenajări spații verzi
 - parcaje
- M3** - **M3** – mici unități industriale nepoluante, existente în etapa 1, urmand ca, în timp, să se produca conversia funcțiunii în spații de agrement

CONDITII (vezi Art. 2, CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.6- SPATII VERZI)

In zonele cu panza freatica ridicata:

- Restricții de construire – interdicție temporară de construire până la eliminarea cauzei
- Permisuni – numai construcții fără subsol

V 1b+V1d+V2b+V2d - Se instituie interdicții temporare de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ, pentru terenurile cu destinație de spații verzi și zone de agrement din U.T.R. nr. 10

M3 - condiția ca, pe viitor să se schimbe funcțiunea parcelei în zona de agrement

.- interdicție temporară de construire pentru Terenurile pe care este propus traseul de circulație majoră rutieră de ocolire , precum și intersecțiile dintre acesta și DN 17 C (culoar 50 m)

INTERVENȚII ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ((vezi regulile din subcapitolul. 5.BIII, pg. 17,

V1d- CCfI -Autorizațiile de construire pentru orice intervenție în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare

- Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. ; va fi max.

P+M

- Construcțiile noi ce se vor realiza vor fi structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.

- Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele

- Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.6- SPATII VERZI)

- În zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.

- În SITUL NATURA 2000 (SCI-Sit de Importanță Comunitară) (în amonte de Valea Caselor) – se interzice evacuarea în Somesul Mare de substanțe periculoase, ape uzate de orice tip.

V 1b+V1d+V2b+V2d - - orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației și amenajărilor

- se interzice realizarea locuințelor și a caselor de vacanță

V1b+V1c- se interzice orice construcție

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
(vezi Art. 4, CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.6- SPATII VERZI)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

Conform art. 18 – RGU, Art. 19 din RGU

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

POT - CUT

(vezi Art. 4, CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.6- SPATII VERZI)

V1d + V2d - POT maxim = **10%**: CUT maxim = **0,15**

M3 - POT maxim = **10%**: CUT maxim = **0,15**

CCf1 - POT maxim = **50%**: CUT maxim = **1**

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 4, CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.6- SPATII VERZI)

V1 , M3– înălțimea maximă admisibilă P +M (6 m)

CCf1 – înălțimea maximă admisibilă P +1 (7 m)

SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

- schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor este interzisă, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

Conform art. 35 – R.G.U. Se recomandă împrejmuiri vegetale.

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 4, CAP. 5- ZONA MIXTA; CAP. 8- CAI DE COMUNICATIE; CAP.6- SPATII VERZI)

V 1b+V1d+V2b+V2d - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

CONDIȚII DE AVIZARE CONDIȚII DE AVIZARE pentru subzonele **V1b, V1d, situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice**

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

UTR 11 – ZONA MIXTA - EMINESCU

DELIMITARE:

- la sud: - calea ferata
- la vest: - str Zavoi
- la nord: - limita posterioara a parcelor de la str. M.Eminescu, str. Eminescu, limitele posterioare parcele de la Piata Noua
- la est: - limita estica a parcelei SC Ineul

Avem urmatoarele subzone :

M 1- subzona mixta **situata in zona de protectie Monumente Istorice**, formata din depozite-engros, unitati productive poluante, nepoluante existente si din prestari servicii , sedii de firme propuse

M 3- subzona mixta **situata in afara zonei de protectie Monumente Istorice**, formata din unitati productive intre locuinte individuale, sau in zone verzi, care sunt propuse spre conversie in servicii nepoluante, sau in alte functiuni

CARACTERISTICI:

- terenuri formate din parcele mari ale unor unitati productive-depozitare en-gros, care formeaza un cadru nepotrivit zonei centrale;

AGRESIUNI:

- functiune nepotrivita ca vecinatate pentru tesutul urban din zona centrala, asezat intre cele 2 nuclee istorice (Nasaud – Lusca) despartite de Somesul Mare
- constructiile depozitare iesite din context: mase mari, atipice,

INTERVENTII:

- se propune schimbarea functiunii de depozitare en-gros si unitati industriale cu alte functiuni mai potrivite
- interzicerea maselor mari de cladiri, si cu inaltime mari
-

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

- servicii, mic comerț, alimentație publică, cult , sedii firme, instituții financiar-bancare
- locuințe de serviciu, spații de cazare

- staționări auto, parking-uri
- spații verzi amenajate, perdele de protecție

CONDITII (vezi Art. 3, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

- mici unități industriale nepoluante (max 40 % în etapa 1) propunad relocarea unitatilor industriale în etapa 2

INTERVENTII IN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ((vezi regulile din subcapitolul. 5.BIII, pg. 17,

M1- Autorizațiile de construire pentru orice intervenție în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare

- Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. Documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție.

- Construcțiile noi ce se vor realiza vor fi structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.

- Parcelele existente vor putea suferi modificari, cu conditia apropierea tipologice de tesutul urban invecinat

– înălțimea maximă admisibilă P+2 (8m)

- Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele

- Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

- Construcții pentru activități de producție poluante

- Construcții în regim de înălțime mai mare de P+2

- În zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.

- În *Sit Natura 2000* – (*SCI – Sit de Importanță Comunitară*) – *Somesul Mare Superior* (amonte de Valea Caselor) – se interzice evacuarea în Somesul Mare de substanțe periculoase, ape uzate de orice tip.

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI, STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 2, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

se va respecta caracterul general al străzii respective.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

POT - CUT

(vezi Art. 11, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

POT maxim = 40%: CUT maxim = 1

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

– înălțimea maximă admisibilă P+2 (8m)

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 2, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. 5- ZONA MIXTA;)

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

CONDIȚII DE AVIZARE CONDIȚII DE AVIZARE pentru subzona M1, situata in interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

- in vederea autorizării cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Proiect de autorizatie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

UTR 12 – PLATFORMA INDUSTRIALA VEST

DELIMITARE:

- la sud: - calea ferata
- la vest: - Valea Podului
- la nord: - limita intravilan
- la est: - limita estica parcela Somplast

Zona se compune din urmatoarele subzone , in exteriorul zonei de protectie monumente istorice :

V 2b- fasii plantate publice – spatiu verde propus, peste fosta groapa de gunoi

A 1a- subzona unitati industriale / depozitare existente - formand zona dominant industrială

M 2- subzona mixta situata in afara zonei de protectie Monumente Istoric, formata din locuinte individuale ,relativ recente, afectate de vecinatatea imediata a zonei industriale Vest, din prestari servicii zgomotoase, super marketuri, unitati de productie propuse pe baza de PUZ (cu scopul de a inlocui functiunea de locuit cu functiuni compatibile zonei industriale),

CCr2: subzona căi de comunicație rutiere propuse

R – constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore.

G2 - Subzona groapa de gunoi: - Rampa de transfer propusa

CARACTERISTICI:

- zona eterogene, predominant industrială, intre unitatile industriale cu terenuri cu locuinte unifamiliale si terenuri virane.

-

AGRESIUNI: - alaturare nefireasca functiuni:

INTERVENTII:

Recomandarea de a imprima intregii zone un caracter industrial omogen, limitand construirea de locuinte de acum inainte, si incurajand prestari servicii zgomotoase, super marketuri, unitati de productie propuse pe baza de PUZ

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

V 2b- fasii plantate publice – propuse

A1a - unități de producție industrială și depozitare

CC- constructii specifice functiunii

G2 - Rampa de transfer propusa

CONDITII (vezi Art. 3; CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

M2- locuintele unifamiliale din UTR nr. 12 vor suferi un proces de reconversie sau relocare, lasand loc functiunilor compatibile cu zona industrială: servicii si unitati productive ; conditie PUZ;

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

- In zonele de protectie ale cursurilor de apa si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

M2- Construcții de locuinte pe parcele goale, extinderi de locuinte existente

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

- se va respecta caracterul general al aliniamentelor.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9: CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10: CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

POT - CUT

(vezi Art. 11: CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

V 2b ---

A1a POT maxim = **50%**: CUT maxim = **1**

M2 POT maxim = **50%**: CUT maxim = **2**

CCr1 POT maxim = **50%**: CUT maxim = **1**

G2 ---

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12: CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

V 2b ---

A1a - Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate

M2 - Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate

CCr1 - Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate

G2 ---

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13: CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

- schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14: CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16: CAP. 2-SERVICII; CAP.4- PRODUCTIE; CAP.5-ZONA MIXTA ;CAP.6- SPATII VERZI; CAP.8-COMUNICATIE;CAP.10-TEHN.-EDILITARE; CAP.7-GOSP. COMUNALA)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

UTR 13 – LOCUINTE - COSBUC-VALEA PODULUI

DELIMITARE:

- la sud: - limita intravilan
- la vest: - limita intravilan
- la nord: - limita intravilan
- la est: - Valea Podului

Avem urmatoarele subzone - situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice:

L 2e- subzona locuintelor individuale de tip rural, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, D+P, din zona versantului de nord, Valea Crucii, N.Draganu, Emil Rebreanu - NASAUD

L 2f- subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona de terasa, Granicerilor-est - conditie PUZ pentru autorizari

CARACTERISTICI:

- zona de tesut urban pastrat (parcele si trama stradala), cu constructii P, P+1, de 2/2 sec.XX, pe DN 17D spre Salva, cu o ramificatie pe versantul de nord.

INTERVENTII:

- pastrarea caracterului de zona locuinte individuale, fara implantari de alte functiuni sau blocuri de locuinte
- interzicerea rupturii de scara / gabarit
- rezolvarea racordarii ocolitoare de Trafic greu cu DN 17D

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE)

- locuinte individuale cu caracter urban in subzonele L2f,
- locuinte individuale cu caracter rural in subzonele L2e

CONDITII (vezi Art. 3: CAP. 3-LOCUINTE)

In zonele cu panza freatica ridicata:

- Restrictii de construire – interdictie temporara de construire pana la eliminarea cauzei
- Permisuni – numai constructii fara subsol
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

L 2f – se vor autoriza constructii de locuinte unifamiliale numai dupa avizare PUZ - Lotizare

L2e - In **zonele cu risc mediu de alunecari** se instituie interdictie temporara de construire; in aceste zone; in aceste zone, se pot executa constructii numai in urma unui studiu geotehnic in care se vor prevedea conditiile construirii.

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, CAP. 3-LOCUINTE)

- se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective
- În zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, CAP. 3-LOCUINTE)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 3-LOCUINTE)

se va respecta caracterul general al străzii respective.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, CAP. 3-LOCUINTE)

- se mentine actualul regim de construire izolat sau cuplat, si modul de ocupare a parcelei (cladiri alungite cu latura ingusta la strada)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, CAP. 3-LOCUINTE)

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, CAP. 3-LOCUINTE)

- se recomanda sa se evite orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri

POT - CUT

(vezi Art. 11, CAP. 3-LOCUINTE)

L2e - POT maxim = 20%: CUT maxim = 0,35

L2f - POT maxim = 30%: CUT maxim = 0,6

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, CAP. 3-LOCUINTE)

L2e -- înălțimea maximă admisibilă D+P

L2f -- înălțimea maximă admisibilă P+2;

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, CAP. 3-LOCUINTE)

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, CAP. 3-LOCUINTE)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, CAP. 3-LOCUINTE)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.

UTR 1 – VATRA ISTORICA CARTIER LIVIU REBREANU

DELIMITARE:

- la sud: - limita cladirilor existente
- la vest: - limita intravilanului
- la nord: - limita intravilanului
- la est: - limita intravilanului

Avem urmatoarele subzone :

L4a - Subzona locuintelor individuale de tip rural, care pastreaza tesutul urban, situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice - **situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice**

L4b - Subzona locuintelor individuale de tip rural, care pastreaza tesutul urban, situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice - **situate in afara zonei de protectie monumente istorice**

IS 2 - Subzona institutii publice –servicii existente, in afara zonei de protectie

IS1a - Subzona institutii publice –servicii existente, in interiorul zonei de protectie

G1 - subzona de cimitir ,cu terenuri folosite pentru amenajarea si intretinerea locurilor de inhumare.

CARACTERISTICI:

- zona rezidentiala cuprinzand vatra istorica a localitatii, partial in zona de protectie a monumentelor istorice, intins pe zona de versant, cu trama stradala inelara, cu tesut urba partial conservat (parcelar, trama stradala, izolat cladiri.

Monumente și situri arheologice – CARTIER LIVIU REBREANU

Cod LMI 2004	Adresă	Denumire	U.T.R.
BN-III-m-A-01746	Oras NASAUD; cartier L. REBREANU 126A In curtea Muzeului memorial "LIVIU REBREANU"	Bustul lui Liviu Rebreanu	1 Cartier LR
BN-IV-m-B-01747	Oras NASAUD; cartier L. REBREANU 126A	Muzeul memorial "LIVIU REBREANU"	1 Cartier LR

AGRESIUNI:

- traversarea localitatii de DN17C
- constructiile moderne de locuinte, iesite din context: cu retrageri de la aliniament, volumetrie straina

INTERVENTII:

- conservarea distantelor fata de alinament
- interzicerea rupturii de scara / gabarit
- **instituirea unei zone de protectie in jurul**. Muzeul memorial "LIVIU REBREANU"

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- locuinte individuale cu caracter rural, urban in subzonele L4a,L4b

CONDITII (vezi Art. 2, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- In **zonele cu risc mediu de alunecari** se pot executa constructii numai in urma unui studiu geotehnic in care se vor prevedea conditiile construirii.

In zonele cu panza freatica ridicata:

- **Restrictii de construire** – interdictie temporara de construire pana la eliminarea cauzei
- **Permisiuni** – numai constructii fara subsol
- orice interventie propusa cu schimbare de functiune, se poate realiza numai pe baza unei documentatii PUZ aprobate
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

INTERVENTII IN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ((vezi regulile din subcapitolul. 5.BIII, pg. 17,

- Autorizațiile de construire pentru orice intervenție în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare
- conditie intocmire PUZ
- Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. Documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție. **H max – D+P**
- Construcțiile noi ce se vor realiza vor fi structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.
- Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări
- Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele
- Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- In zonele de protectie ale cursurilor de apa (15 din axul vail) si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

Se interzic:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;

L 4a+L4b- se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective medii (blocuri de locuinte), prin unificarea parcelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

Pe spatiile verzi- orice constructie

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- nu se admite parcare a autovehiculelor în curtile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură;
- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ALINIERE: (vezi Art. 6, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- se va respecta caracterul general al străzii respective.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
(vezi Art. 8, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

L4a + L4b – se mentine actualul regim de construire izolat sau cuplat, si modul de ocupare a parcelei (clădiri alungite cu latura îngustă la stradă)

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA
(vezi Art. 9, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR
(vezi Art. 10, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

Pentru parcelele cu o suprafață între **1500 mp. și 3000 mp.**, cele cu front la stradă peste **30 m** sau cele cu raportul laturilor între **1/3 și 1/5**, modul de construire se va preciza prin **Planuri Urbanistice de Detaliu**.

Pentru parcelele cu **suprafața peste 3000 mp.** sau cu **raportul laturilor peste 1/5** se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

- se recomandă să se evite orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subimpartiri

L4a + L4b+IS1a – este obligatorie menținerea parcelarului existent (forma și dimensiunile parcelei, modul de ocupare al terenului, caracterul clădirilor ; , evitarea comasărilor sau subimpartirilor;

POT - CUT
(vezi Art. 11, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

L4a - POT maxim = 30%: CUT maxim = **0,4**

L4b - POT maxim = 30%: CUT maxim = **0,6**

- **pentru construcții de învățământ: POT max. = 25%**

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR
(vezi Art. 12, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

L4a - înălțimea maximă admisibilă P+1

L4b - înălțimea maximă admisibilă D+P

IS 1a - înălțimea maximă admisibilă D+P

IS2 - înălțimea maximă admisibilă P+1

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI

(vezi Art. 14, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, , CAP. 2- INSTITUTII PUBLICE; CAP. 3-LOCUINTE;); CAP. CAP. 7- ZONA DE GOSP. COMUNALA;)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.

CONDIȚII DE AVIZARE CONDIȚII DE AVIZARE pentru subzona L4a, situată în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Proiect de autorizare de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;

UTR 2– LOCUINTE PROPUSE LIVIU REBREANU

UTR 3– GROAPA DE GUNOI LIVIU REBREANU

DELIMITARE:

- la sud: - limita intravilan
- la vest: - limita intravilan
- la nord: - conf. plan
- la est: - limita intravilan

Avem urmatoarele subzone - situate in exteriorul zonei de protectie monumente istorice:

L4c - Subzona locuintelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, propuse pe baza de PUZ - cartier LIVIU REBREANU

G2 - Subzona groapa de gunoi

CARACTERISTICI:

- zona cu teren arabil, pe care se propun locuinte individuale, pe baza PUZ
-

INTERVENTII:

- cartier de locuinte individuale propus
- se va interzice accesul pe loturile propuse direct din DN 17C

REGLEMENTARI: se vor respecta reglementarile specifice fiecarei zone functionale

UTILIZARI PERMISE (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

L4c - locuinte individuale cu caracter rural, urban in subzonele

G2 - groapa de gunoi

CONDITII (vezi Art. 3: (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

- se vor autoriza constructii de locuinte unifamiliale numai dupa avizare PUZ – Lotizare

In zonele cu panza freatica ridicata:

- Restrictii de construire – interdictie temporara de construire pana la eliminarea cauzei
- Permisuni – numai constructii fara subsol

UTILIZARI INTERZISE: (vezi Art. 4, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

- se interzice accesul pe loturile viitoare, direct din DN17C, putand fi alese urmatoarele variante:

a). amenajand cate 1 banda carosabila de 3 m latime / fiecare sens al DN17C, care sa preia toate accesele de pe loturi, cu iesire in DN17C la capetele UTR

b). in PUZ se va studia rezolvarea arterelor de circulatie astfel incat sa se asigure accesul la loturi din interiorul zonei (locuintele intorcand spatele la DN17C si fiind mai retrase)

- In zonele de protectie ale cursurilor de apa (15 din axul vail) si in zonele inundabile, sunt interzise orice fel de constructii. Sunt permise numai culturile agricole.

- se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

(vezi Art. 5, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

ALINIERE: (vezi Art. 6, CAP. 3-LOCUINTE; CAP.6- SPATII VERZI)

- conf. PUZ; fata de DN 17C – 50 m din ax (considerente poluare Sonora, noxe circulatie etc...)

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(vezi Art. 8, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, și Cap. II.6 al R.L.U.cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, PE ACEEASI PARCELA

(vezi Art. 9, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,0 m.

CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

(vezi Art. 10, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

- conf. PUZ

POT - CUT

(vezi Art. 11, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

L4c - POT maxim = 30%: CUT maxim =0,6

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

(vezi Art. 12, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

L4c - înălțimea maximă admisibilă P+1

SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

(vezi Art. 13, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

- schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de forma de regimul juridic al acestora

ÎMPREJMUIRI.

(vezi Art. 14, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

ASPECT EXTERIOR

(vezi Art. 16, (vezi Art. 2, CAP. 3-LOCUINTE;)

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

