

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

I. DISPOZITII GENERALE -PRESCRIPTII GENERALE

II. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

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	_____

BORDEROU

PIESE SCRISE

- C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- I. Dispozitii generale – prescriptii generale
- II. Prescriptii specifice la nivelul zonelor si subzonelor functionale

PIESE DESENATE

- Incadrarea in teritoriu U0

Localitatea NASAUD

- Studiu istoric-Zonele de protectie monumente istorice U1
- Zonele de risc natural – Protectia mediului U2
- Situatia existenta - disfunctionalitati U3
- Reglementari urbanistice - Zonificare U4
- Proprietatea asupra terenurilor U5
- Unitati Teritoriale de Referinta U6
- Retele apa – canal U7
- Retele electrice – telefonice - gaz U7'

Cartierul LIVIU REBREANU

- Zonele de risc natural – Protectia mediului U8
- Situatia existenta si disfunctionalitati U9
- Reglementari urbanistice - Zonificare U10
- Proprietatea asupra terenurilor U11
- Unitati Teritoriale de Referinta - Retele edilitare U12
- Retele apa – canal – electrice – telefonie -gaz U13

CINE ARE DREPTUL SA ELABOREZE DOCUMENTATII DE URBANISM SI DE INVESTITII

(conf.

- Legea Nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect)
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001), republicata (20.11.2006)
- Legea nr, 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Legea nr. 289 / 07.07.2006)

PLANURILE DE URBANISM GENERALE, ZONALE, DE DETALIU, VOR FI ELABORATE DE UN **SPECIALIST** (**ARHITECT SAU URBANIST**) **CU DREPT DE SEMNATURA**.

PROIECTELE DE ARHITECTURA PENTRU OBTINEREA AUTORIZARIEI DE CONSTRUIRE VOR FI ELABORATE DE UN **ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA**.

INTERVENTII ASUPRA MONUMENTELOR ISTORICE:

ELABORAREA EXPERTIZELOR TEHNICE, A PROIECTELOR DE CONSOLIDARE, RESTAURARE, VERIFICARE TEHNICA PROIECTE SI DIRIGENTAREA LUCRARILOR SE EFECTUEAZA NUMAI DE EXPERTI SI SPECIALISTI ATESTATI DE CATRE MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR (LISTA ESTE PE SITE-UL MINISTERULUI CULTURII SI CULTELOR)

LISTA SPECIALISTILOR CU DREPT DE SEMNATURA, ATAT IN DOMENIUL ARHITECTURII CAT SI AL URBANISMULUI, PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL IN FIECARE AN, **VA FI EXPUSA PUBLIC** PE UN PERETE, PUTAND SA FIE CONSULTATA DE ORICE PERSOANA (JURIDICA SAU FIZICA) CE SOLICITA SERVICII DE PROIECTARE.

ESTE INTERZISA ACCEPTAREA DOCUMENTATIEI ELABORATE DE CATRE ALTE PERSOANE, IN AFARA SPECIALISTILOR (ARHITECTI SAU URBANISTI CU DREPT DE SEMNATURA (CARE AU OBLIGATIA SA FIE SI AUTORI AI PROIECTELOR, SI NU SIMPLII SEMNATARI) !

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE / PRESCRIPTII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
 2. Baza legala a elaborarii
 3. Domeniul de aplicare
 4. Conditii generale privind eliberarea Autorizatiei de Construire
 5. Zone protejate – Zone de protectie
 - 6.. Siguranta constructiilor si apararea interesului public
 7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii
 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spatii verzi si imprejmuiri
 11. Intreținerea construcțiilor
 12. Executarea lucrărilor de construcții
-

II. Localitatea NASAUD

Prescriptii specifice la nivelul zonelor si subzonelor functionale

III. Cartierul LIVIU REBREANU

Prescriptii specifice la nivelul zonelor si subzonelor functionale

I. DISPOZITII GENERALE
PRESCRIPTII GENERALE

CAP.1 ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii – in cazul Regulamentului aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administratiei publice locale** si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991

(dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii)

Daca, prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale unei localitati se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform Legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat – o si documentatia initiala.

CAP.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1 La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificariloe si completarile ulterioare
- Ordinul MLPAT nr. 80 / N / 1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991
- Legea fondului funciar (nr. 18 / 1991, republicata in 1998)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54 / 1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/ 1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7 / 1994
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10 / 1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 137 / 1995) cu modificarile si completarile ulterioare. (HG nr. 1076/2004)
- Legea apelor (nr. 107 / 1996) cu modificarile ulterioare (Legea 310/2004)
- Legea privind transportul pe caile ferate romane (nr. 129 /16.10.1996), cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213 / 1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219 / 1998)
- Ordonanta Guvernului nr. 43/28.08.1997 privind regimul drumurilor, aprobata prin Legea nr. 82/22.04.1998, republicata si modificata prin O.G. 79/2001
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41 / 1995)
- OGR nr. 24 pentru modificarea si completarea OGR nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national
- Ordonanta nr. 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie ale monumentelor
- OGR nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie ale monumentelor
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea administratiei publice locale (nr.215/2001)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Legea nr. 289 / 07.07.2006)
- Ordonanta de urgenta nr. 108/2001 privind exploatarele agricole
- Codul civil
- Codul silvic
- Lista monumentelor istorice publicată elaborată și aprobată prin O.M.C.C. nr. 2314/2004, publicată în M.O.R. nr. 646/2004 – partea I. si prin O.M.C.C. nr. 2182/2005 (modificari si completari)
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001), republicata (20.11.2006)
- Ordonanta nr. 43 / 30.01.2000, privind Protectia patrimoniului arheologic
- Hotărârea Guvernului României nr. 1739 din 6 decembrie 2006 privind aprobarea categoriilor de construcții si amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
- Ordinul nr. 1435 din 18 septembrie 2006 al Ministrului Administrației și Internelor pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă
- Legea nr. 481/2004 privind Apararea civila; HG nr. 560/15.06.2005, privind Aprobarea categoriilor de constructii la care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila

- Legea nr. 24/15.01.2007 privind Reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane
- OUG 114/17.10.2007, privind Modificarea si completarea OUG 195/2005, privind Protectia Mediului

2.2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al orasului Nasaud se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii :

:

- Harta cadastrala a judetului Bistrita – Nasaud, sc. 1:50.000, furnizata de IGFCOT – Bucuresti
- Date statistice oferite de Primaria orasului Nasaud
- Ortofotoplanurile, furnizate de Primaria orasului Nasaud
- Ridicarile TOPO – STEREO 70 ale monumentelor istorice, furnizate de Primaria orasului Nasaud
- Informatii furnizate de Muzeul Judetean Bistrita
- PUG NASAUD –elaborat de Atelierul Autonom de Proiectare-SRL Bistrita, in 1999
- PLANURI URBANISTICE DE DETALIU SAU ZONALE aprobate de Consiliul Local al Orasului Nasaud, și anume:
- P.U.D. “Demolare constructii existente, Construire imobil apartamente si spatii comerciale” – aprobat prin H.C.L. nr. 59/30.08.2007
-

Regulamentul local de urbanism impreuna cu Planul urbanistic general se aproba prin hotarare a Consiliului local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile din Planul urbanistic general aprobat se preiau si se detaileaza in documentatiile ce urmeaza sa se elaboreze pentru parti componente ale teritoriului
(in PUZ sau PUD)

CAP.3 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile REGULAMENTULUI aferent documentatiei “Plan urbanistic general al orasului Nasaud” se aplica, ca prescriptii generale, pe intreg teritoriul administrativ, iar ca prescriptii generale si prescriptii specifice se aplica pe teritoriul intravilan al localitatii.

Orasul Nasaud este alcatuita din 1 localitate componenta.

Situatia suprafetelor terenurilor cuprinse in intravilanele propuse prin prezenta documentatie, comparativ cu suprafetele intravilanelor existente este cuprinsa in plansa U 0.

Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea functionala a localitatilor s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora in teritoriu, si a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (UTR) s-a facut conform plansei UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA; UTR –ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare PUZ-uri sau PUD-uri .

UTR-ul se delimiteaza prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

CENTRALIZATOR SUPRAFETE
CUPRINSE IN TERITORIUL INTRAVILAN

INTRAVILAN / LOCALITATE	EXISTENT (HA)	PROPUS (HA)
NASAUD	506,25	506,35
CARTIER LIVIU REBREANU	56,00	56,00
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN ORASUL NASAUD	562,45	562,55

**CAP.4 CONDITII GENERALE PRIVIND ELIBERAREA
AUTORIZATIEI DE CONSTRURE**

In PRESCRIPTIILE SPECIFICE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE / LOCALITATI (CAP. II,III,IV,V,VI,VII), sunt specificate care dintre avizele urmatoare sunt obligatorii pentru eliberarea autorizatiei de construire pentru fiecare UTR din localitate:

- a) avizul RENEL - Filiala Bistrita, pentru protectia liniei de inalta tensiune ori pentru amplasarea obiectivelor in apropierea altor genuri de retele electrice;
- b) avizul S.N.C.F.R. si aprobarea Ministerului Transporturilor, pentru obiectivele ce se vor amplasa in zona de protectie a infrastructurii cailor ferate romane, conf. Legea nr. 129 / 16.10.1996, cu modificarile si completarile ulterioare
- c) avizul S.G.A. privind protectia râurilor, conform Legii Apelor (Legea nr. 107/1996 si nr. 310/2004)
- d) avizul Sucursalei Bistrita ROMGAZ - RA Medias (daca sunt retele de gaz), conform N.T. 901/9915/1983 al fostului Minister al Petrolului;
- e) acordul:
 - Ministerului Transporturilor, pentru drumurile nationale
 - Consiliilor judetene si consiliilor locale, pentru drumurile judetene, comunale si strazi ;
- f) avizul Inspectoratului pentru situatii de urgenta "Bistrita" al jud. Bistrita - Nasaud, pentru constructiile care se supun avizarii si autorizarii : conform HG nr.560/15.06.2006 (protectia civila);
- g) avizul Ministerului Culturii si Cultelor pentru interventiile asupra constructiilor monument istoric, in zonele construite protejate, siturile arheologice, cat si in zonele de protectie ale monumentelor si ansamblurilor istorice, arheologice, de arhitectura si arta, conform Legii nr.41/1995 si Ordonanta nr. 43 / 30.01.2000.;
- h) obligatia degrevarii de sarcinile arheologice, pentru siturile arheologice si zonele de protectie
- i) avizul Inspectoratului pentru situatii de urgenta "Bistrita" al jud. Bistrita - Nasaud, pentru constructiile care se supun avizarii si autorizarii : conf. HG nr 1739/06.12.2006 (SECURITATEA LA INCENDIU)
- j) avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Bistrita, pentru obiectivele care cad sub incidenta Legii Protectiei Mediului nr. 137/1995., cu modificarile si completarile ulterioare
- k) pe traseele cu retele telefonice se vor respecta conditiile ce se vor stabili in Avizul eliberat de Directia de Telecomunicatii Bistrita Nasaud.

**CAP.5 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR LA NIVELUL ORASULUI NASAUD**

5.A. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL

- 1) Terenurile agricole din extravilan – s-au delimitat conform planșei cu – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a PUG și se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism). Din suprafața totală de 4325 ha, care reprezintă teritoriul administrativ al Orasului NASAUD, 3245 ha sunt terenuri agricole. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei RUNCU SALVEI, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de cl. I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, este interzisă.
Autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan, va avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI, pentru aprobarea “ Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului”.
- 2) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.
- 3) Suprafața împădurită din extravilanul Orasului NASAUD a fost delimitată în planșa ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supune prevederilor art. 5 din R.G.U.
Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Legea 26/1996 – Codul Silvic.
La amplasarea la distanțe mai mici de 1Km de liziera pădurii verzi a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.
Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se va face numai pe bază de schimb.
Terenurile preluate trebuie să fie apte a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate.
Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.
- 4) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului -sistem hidrogeotermal se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.
- 5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în zona de protecție a stației meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U.
În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zona de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă, suprafața , suprafața ocupată de consolidările de maluri, lucrările de apărare împotriva inundațiilor conform Legii apelor nr. 107/1996 – anexa 2.
Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri, în scris, în evidența cadastrală și regim funciar, constituind servitute.
Resursele de apă de suprafață și subterană și platforma metereologică sunt puse în evidență în cadrul planșelor de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale PUG.
În jurul platformei metereologice, se instituie o zonă de protecție severă, cu o lățime de 30 m, zonă în care este interzisă executarea oricăror construcții și instalații.

Până la o distanță de 500 m în jurul zonei de protecție severă, se pot autoriza construcții cu o înălțime mai mică decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție. Orice construcție sau amenajare care nu respectă condiția de mai sus, se poate amplasa numai cu acordul de mediu al Agenției de Protecția Mediului Bistrita Nasaud, conform Legii Apelor nr. 107/1996.

- 6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării art. 8 din R.G.U.; zona cu valoare peisagistică și naturală protejată este pusă în evidență în cadrul planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL. Autorizarea executării construcțiilor se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecția Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Prescripțiile se aplica pentru zonele delimitate grafic pe plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE si pe plansa de UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

7) PROTECTIA SI CONSERVAREA MEDIULUI

Se impune

- se vor respecta distantele de protectie sanitara: cimitire, unitati agricole poluante, unitati industriale poluante
- asigurarea zonelor de protectie sanitara de-a lungul cursurilor de apa
- reamenajarea zonelor verzi si plantate
- modernizarea statiei de epurare
- inchiderea Rampei de gunoi la Nasaud, si deschiderea unei Rampe de transfer
- conservarea livezilor, in diferite scopuri: estetic, agrement, turism, case de degustari etc
- amenajarea zonei verzi in Lunca raului Somesul Mare
- se propune un amplasament pentru amenajarea platformei de gunoi in cartierul Liviu Rebreanu (acesta se va supune aprobarii de catre Agentia de Protectia Mediului si SGA
- se va studia devierea traficului greu pe un traseu ocolitor
- se vor lua masuri de scadere a nivelului de apa freatica in zonele construibile
- se vor respecta POT si CUT pentru fiecare zona functionala (conf. prevederi Regulament General de Urbanism)

Arii de protecție naturală

În perimetru orașului Năsăud nu au fost identificate zone speciale de protecție naturală. Există însă o propunere de Sit de Importanță Comunitară, pe râul Someșul Mare amonte de Năsăud, -un **Sit Natura 2000 – (SCI – Sit de Importanta Comunitara) – Somesul Mare Superior**.

Suprafața propusă ca *Sit de Importanță Comunitară (SCI)* este de 75,4 ha, începând de la confluența Someșului Mare cu Valea Ilvei (Ilva Mică), desfășurându-se apoi de-a lungul albiei minore a acestuia, până la confluența cu Valea Caselor (Năsăud).

Urmarea publicării Ordinului nr. 776/2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, Someșul Mare Superior a fost declarat **-Sit Natura 2000 – (SCI – Sit de Importanta Comunitara) – Somesul Mare Superior**, pentru protejarea a patru specii de pești:

- 1163 – *Cottus gobio* (Zglăvoc);
- 9903 – *Eudontomyzon danfoeri* (Chișcar);
- 1122 – *Gobio uranoscopus* (Petroc);
- 1146 – *Sabanejewia aurata* (Dunariță).

Din studiile de specialitate rezultă că aceste specii de pești constituie și un barometru al calității apelor de suprafață.

- 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.

5.B. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală.

Regimul de monument istoric este conferit prin clasarea acestor bunuri imobile conform procedurii prevăzute în legea 422/2001.

Protejarea monumentelor istorice reprezintă totalitatea măsurilor cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale.

Asupra monumentelor istorice se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii.

Calitatea de monument istoric este marcată în mod obligatoriu pe bunul imobil printr-un însemn amplasat de reprezentanții primăriei în conformitate cu normele metodologice de semnalizare a monumentelor istorice.

Obligația privind folosința monumentelor istorice reprezintă actul prin care sunt precizate condițiile și regulile de utilizare sau de exploatare și de întreținere a bunului imobil clasat, denumit Obligația privind folosința monumentului istoric, care însoțește actele de proprietate, de concesiune sau de închiriere pe tot parcursul existenței imobilului în cauză.

Obligația privind folosința monumentului istoric este servitute constituită în folosul imobilului și se înscrie în Cartea funciară de către proprietar în termen de 30 de zile de la data comunicării ei.

Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă suprafețele de teren cu imobilele aferente din jurul monumentului istoric delimitate prin planurile urbanistice, avizate și aprobate conform legii, în care se instituie reglementări privind executarea de lucrări în zonă.

În cadrul studiului istoric Nasaud s-a delimitat zona de protecție a monumentelor istorice, pe baza însumării ariilor însumând toate conurile de vedere importante spre monumente, sau dinspre monumente.

Zona protejată reprezintă suprafețele de teren cu imobilele aferente, după caz, situate în intravilanul sau extravilanul localităților, delimitate prin planurile de amenajare a teritoriului sau prin planurile urbanistice avizate și aprobate conform legii, prin care se stabilesc reglementări pentru intervențiile în zonele construite sau naturale protejate.

Lista cuprinzând monumentele istorice include monumentele istorice clasate în grupa A sau B, se întocmește de Institutul Național al Monumentelor Istorice, cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și, după caz, al Comisiei Naționale de Arheologie.

Lista monumentelor istorice a fost publicată elaborată și aprobată prin O.M.C.C. nr. 2314/2004, publicată în M.O.R. nr. 646/2004 – partea I. și prin O.M.C.C. nr. 2182/2005 (modificări și completări)

Lista cuprinzând monumentele istorice stă la baza întocmirii cadastrului de specialitate al monumentelor istorice.

Conform Legii 422/2001 monumentele istorice se clasează pe grupe, astfel:

- în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;
- în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute mai sus sunt eliberate numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autorizațiile prevăzute, mai sus, emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate al imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale direcțiilor pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București.

În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.

Expertizarea structurală a monumentelor istorice și verificarea tehnică a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experți și verificatori tehnici, atestați de Ministerul Culturii și Cultelor pentru exigențele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

5.B.I. DISPOZIȚII GENERALE:

- 1) Monumentele istorice din Orasul Nasaud sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație.
- 2) Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice are drept scop salvarea lor ca opere de artă și ca documente istorice.
- 3) Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.
- 4) Restaurarea monumentelor istorice are drept scop păstrarea și punerea în valoare a valorilor estetice și istorice ale monumentului istoric pe baza respectului pentru substanța originală și a autenticității. Orice intervenție, din motive estetice sau tehnice trebuie să poarte amprenta vremurilor contemporane.
- 5) Se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile supraterane, subterane și subacvatice:
 - monument
 - ansamblu
 - sit

5.B.II. INTERVENȚII ASUPRA MONUMENTELOR ISTORICE

Monumentele istorice:

- 1) Monumentele sunt construcții sau părți de construcții, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii culturale istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.
- 2) Este interzisă mutarea integrală a monumentului sau a unor părți componente ale acestuia cu excepția cazurilor când acest lucru este absolut necesar pentru salvarea sau punerea în valoare a acestora. (în cazul construcțiilor din lemn aparținând arhitecturii populare)
- 3) În scopul conservării monumentelor se vor alege funcțiuni optime păstrând structura, forma și decorul clădirilor.
- 4) Este obligatoriu a se respecta cadrul ambiental al monumentului.
- 5) Operele de sculptură, pictură sau decorație, nu pot fi separate de acesta decât pentru salvarea lor.
- 6) Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale straine regiunii sau folosirea de materiale traditionale nespecifice regiunii
 - utilizarea tamplariei metalice, din aluminium sau mase plastice / pentru usi, ferestre / cu excepția celor istorice-artistice
 - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / caramizi, placi b.c.a. etc
 - paramente sau elemente de beton armat lasate aparente, buciardate sau brut-decofrate, decat daca sunt acceptate de catre DMI
 - nu se vor utiliza / vizibile / in exterior, materiale pentru constructii provizorii / azbociment, materiale plastice etc...
 - nu se vor utiliza tencuieli tip strop, calico vechio si cu continut de ciment

Utilizare funcțională monumente istorice:

- 1) Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării.
- 2) Sunt recomandate intervențiile care asigură:
 - Continuarea funcțiunii inițiale, în măsura posibilului;
 - Reinvierea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane cu care sunt compatibile;
 - Valorificarea calitatilor spatiale (valori constructive) si culturale (valori istorice și estetice) ale monumentului;
 - Integritatea și durabilitatea monumentului;
 - Adaptarea noilor funcțiuni la caracteristicile structurale, tipologice și formale ale monumentului istoric.
- 3) Prevederile utilizarea funcțională prevăzute la acest subcapitol (5.B.III.1.) se vor completa cu cele de la capitolul IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE din prezentul regulament pentru fiecare amplasament în parte.

Intervenții asupra parcelelor aferente monumentelor

- 1) Parcelele existente vor fi menținute ca formă. Acestea nu pot fi modificate. (decat numai în sensul revenirii la parcela istorică)
- 1) Indicii P.O.T. și C.U.T. se vor conforma prevederilor zonificării funcționale din Planulului Urbanistic General al orașului Nasaud și din Regulamentul Local de Urbanism aferent. În cazurile tradiționale existente în care sunt depășiți acești indici, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul maxim admis este cel existent pe proprietatea respectivă la momentul intervenției dorite.

Intervenții asupra clădirilor existente (cladiri monument sau cladiri istorice din zonele protejate)

- 1) Indiferent de natura ei, intervenția va fi făcută în spiritul arhitecturii clădirii și a întregii zone cu grija de a pune în valoare potențialul, identitatea și substanța originară. Se vor folosi tehnici și procedee reversibile specifice structurilor din zidărie, lemn sau metal. Se va evita, pe cât posibil, folosirea betonului armat.
- 2) Restaurarea sau transformarea vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: suprainaltări, demolări, strapungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente

- 3) Cercetarile arheologice preventive si supravegherea arheologica sunt obligatorii in cadrul proiectelor de restaurare.
- 4) Cererile de autorizatie pentru orice modificare, chiar partiala a unei cladiri trebuie insotite de un relevu al cladirii si o prezentare a starii corespunzatoare datei de depunere a cererii. Documentatia trebuie sa fie intocmita conform legislatiei in vigoare sa contina studiile de specialitate in functie de natura lucrarilor / expertizare structura, arheologie, date geo, parament, istorie, rezultate analiz laborator/. Se vor adauga la dosar, fotografiile sau fotomontaje cu situatia existenta.
- 5) Nu se admite montarea aparatelor exterioare de climatizare pe fațadele sau pe acoperișul clădirilor monument.
- 6) Cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente.
- 7) Confecțiile metalice ale clădirilor se conservă și se restaurează.
- 8) In general, înălțimea maximă a clădirilor ce poate rezulta din intervențiile noi în zona protejată va fi egală cu cea a celei mai înalte clădiri din cadrul frontului stradal în care se intervine. In anumite situatii particulare rezultate dintr-un front cu interventii necontrolate (cladiri moderne iesite din scara) , inaltimea maxima a cladirilor noi va fi limitata la o valoare chiar mai mica decat a cladirii celei mai inalte, care va fi specificata in UTR. respectiv.

Problema umidității

- 9) Se interzice folosirea de tencuieli și zugrăveli impermeabile. Este obligatorie folosirea de tencuieli și vopsitorii poroase care permit eliminarea vaporilor de apă. Materialele folosite la astfel de lucrări vor avea agremente tehnice corespunzătoare.
- 10) Se interzice placarea soclurilor sau a fațadelor cu gresie, faianța, roci sau alte materiale impermeabile. În cazul în care construcțiile din Z.P. nu au fost concepute prin proiectul inițial cu materiale de acest tip.

Subsoluri

- 11) Subsolurile vor fi recuperate prin operații de recuperare structural-arhitecturală, de consolidare a structurii și prin îndepărtare sau ținere sub control a umidității.
- 12) Pe cât posibil se vor păstra materialele originale de pardoseală. În cazul înlocuirii lor, se vor folosi materiale poroase.
- 13) Se admit în mod excepțional, curți de lumină și ventilație, cu acordul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor. Acestea nu trebuie să antreneze modificări în ivelul trotuarului sau al pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Partere, etaje

- 14) Orice operație de renovare sau reamenajare la parterul clădirii presupune o operație de cercetare prealabilă a tavanelor parterului, pardoselilor, etc., pentru depistarea eventualelor detalii de arhitectură originare. În cazul în care vor fi găsite, vor fi puse în valoare (integrate în soluția de amenajare). Se va avea în vedere păstrarea materialelor originare.
- 15) Pentru lucrările de consolidare a structurii se recomandă folosirea soluțiilor reversibile. Se acceptă injectările sau împănările bolților și arcelor de cărămidă numai cu acordul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 16) Propunerile de consolidare se vor face pe baza unei expertize tehnice conform recomandărilor din normativul P100/92, elaborate de către un expert tehnic atestat MLPTL. Si MCC.
- 17) Nu se admite acoperirea integrală a sitemului de boltire inițială cu sisteme de mascare în scop decorativ (tip RIGIPS)
- 18) La reamenajarea spațiului se recomandă păstrarea logicii constructive și a scării arhitecturale inițiale, folosindu-se pereți de compartimentare ușori.
- 19) Nu se admit șlițuri orizontale și verticale la structura de zidărie portantă pentru pozarea instalațiilor.

Acoperișuri

- 20) Se interzic următoarele materiale: tabla, azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla.
- 21) construirea lucarnelor dupa modelul istoric
- 22) pastrarea cosurilor de fum istorice
- 23) evitarea amplasarii de instalatii pe acoperis
- 24) evitarea fragmentarii acoperisului

Fațade

- 25) Este interzisă amplasarea aparent pe fațade a firidelor de bransament electric sau de gaz, a conductelor de instalații, a cablurilor electrice, a instalațiilor de telefonie sau de televiziune, a instalațiilor de semafoare etc.
- 26) Nu se acceptă modificarea de goluri la fațade, acestea se pot conserva și restaura. Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate corelat cu golurile existente .

- 27) Tâmplăriile originare se vor păstra și recondiționa. Este interzisă înlocuirea tâmplăriilor de lemn cu tâmplării din metal sau plastic. În cazuri bine justificate, se acceptă înlocuirea tâmplăriilor originare cu altele din același material cu condiția preluării conformațiilor și culorilor celor originale și cu avizul organismelor specializate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 28) În cazul în care este necesară înlocuirea, geamul ferestrelor și vitrinelor se va realiza în conformitate cu cel original. Se va autoriza folosirea geamurilor clare; se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc...
- 29) În cazul unor construcții noi pe amplasamente libere unde au existat sau nu construcții vechi, se pot realiza fațade cu expresie modernă, dar ținând cont de modul de ocupare a parcelei, scara arhitecturală a fronturilor existente, cadență, ritm, raportul plin/gol în favoarea plinului, studiindu-se și posibilitatea reluării unor elemente de la fațada clădirii ce a existat pe amplasamentul respectiv.
- 30) În cazul unor construcții noi ce urmează a fi realizate pe amplasamentul unor construcții vechi ce au avut valoare arhitectural-ambientală și documentară și care au dispărut se va putea reconstrui fațada tradițională după material documentar.

Paramentul fațadelor

- 31) Se interzice îndepărtarea nejustificată a tencuielilor istorice.
- 32) Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe baza de ciment. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști
- 33) La orice refacere a fațadei se va realiza restaurarea ei pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și decorație dispărute odată cu lucrările anterioare de refacere. Toate documentațiile de avizare pentru aceste lucrări vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- 34) Soclul clădirilor va fi realizat din materiale rezistente dar permeabile la vapori.

Curți interioare, ganguri de acces, scări, cursive

- 35) Curțile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje și cursivele exterioare de distribuție, formează un ansamblu caracteristic al locuirii și va fi păstrat ca atare
- 36) Din curțile interioare vor fi îndepărtate volumele parazitare, curțile suportând operațiuni de punere în valoare.
- 37) Pavajul curților interioare se va menține, recondiționa sau repara în cazul în care este valoros (de exemplu: calupuri de dimensiuni mai mari, dale de piatră sau lemn). Orice modificare sau înlocuire a materialelor existente va fi făcută numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor
- 1) Nu se admite modificarea curților interioare decât pe baza unui studiu de specialitate (eventual P.U.D.) și numai în cazuri bine justificate, cu condiția păstrării detaliilor caracteristice.

Scări de acces și cursive

- 38) Accesoriile (cutii de corespondență, camere de serviciu, camere de gunoi, interfon, afișaj etc.) vor fi realizate în acord cu arhitectura gangului de acces și a curții interioare.
- 39) Nu se admite schimbarea finisajelor la scări (chiar dacă sunt de lemn) sau la pardoseala cursivelor. În cazuri justificate, părțile distruse se pot înlocui cu materiale similare.
- 40) Se interzice desființarea elementelor utilitare cu valoare documentară (ștergătoare de picioare, mânere, nișe pentru iluminatul cu felinar, etc.).
- 41) Confecțiile metalice sau din lemn tradiționale la balustrade, console etc. se vor conserva și restaura. Se interzice folosirea metalului cromat sau stralucitor, pentru manere de usi și porți.

INTERVENȚII ÎN SITURILE ARHEOLOGICE CLASATE

- 1) Până la descarcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.
- 2) Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza și conform avizului Ministerului Culturii și Cultelor.
- 3) Descarcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

INTERVENȚII ÎN SITURILE ARHEOLOGICE NECLASATE (ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC)

- 1) Orice descoperire de vestigii arheologice se va anunța urgent Direcției Județene de Cultură și Culte.

5.B.III. INTERVENȚII ÎN ZONELE DE PROTECȚIE (ALE MONUMENTELOR ISTORICE)

- 1) Zonele de protecție sunt spații înconjurătoare substanței (parcele) care trebuie protejată ce joacă rol de tampon între receptor și sursa de agresiune.
- 2) În zonele de protecție este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele istorice prin amplasarea de construcții noi sau prin poziționarea de bannere, reclame, elemente de signalectică etc.
- 3) Toate intervențiile asupra imobilelor din zonele de protecție ale monumentelor istorice se fac numai cu Avizul Comisiei Monumentelor Istorice

4)

Utilizare funcțională:

- 1) **Se admit următoarele tipuri de funcțiuni:**

- cult ;
- administrație publică;
- servicii: birouri, hoteluri, prestări servicii, îngrijire medicală;
- comerț en-detail, alimentație publică;
- învățământ, cultură;
- locuire și activități complementare desfășurate la orice nivel, inclusiv mansardă;
- agrement și petrecerea timpului liber;
- comerț stradal numai în construcții demontabile după ora 23.00, în afara cazurilor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local și avizate de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
- staționarea și parcare autovehiculelor în construcții sau spații special amenajate ;
- deschiderea de gropi pentru cercetarea arheologică sau realizarea de rețele edilitare;
- ambientarea cu caracter reversibil (nu pentru publicitate) a unor pereți calcan în scopul îmbunătățirii imaginii urbane;
- activități de poștă;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la minim 100 m de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult:

- 2) **Activități interzise:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local și avizate de către organismele de specialitate ale MCC;
- activități de depozitare și comerț en-gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul sau subsolul clădirilor existente existente cu front către străzi și piețe și având accese nou realizate altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
- eliminarea completă a locuirii pe întinderea a două parcele învecinate în afara cazurilor tradiționale existente;
- staționarea sau parcare autovehiculelor în spații pietonale (străzi, piețe, parcuri).
- Extinderea aceleiași funcțiuni pe două sau mai multe parcele învecinate e posibilă numai în cazuri justificate și numai cu condiția păstrării individualității fiecărei parcele , a fațadei, a sistemului structural și a expresiei arhitecturale.

- 3) Aliniatele privind utilizarea funcțională prevăzute la acest subcapitol (4.B.III.1.) se vor completa cu funcțiunile de la capitolul IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE din prezentul regulament pentru fiecare amplasament în parte.

Parcelele existente

- 1) Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări
- 2) În cazuri excepționale se pot realiza operațiunile menționate la acest aliniat pe baza unui studiu și cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

- 3) Indicii P.O.T. și C.U.T. se vor conforma prevederilor zonificării funcționale din Planulului Urbanistic General și din Regulamentul Local de Urbanism aferent. **În cazurile tradiționale existente în care sunt depășiți acești indici, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul maxim admis este cel existent pe proprietatea respectivă la momentul intervenției dorite**
- 4) 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.
- 5) În general, înălțimea maximă a clădirilor ce poate rezulta din intervențiile noi în zonele de protecție va fi egală cu cea a celei mai înalte clădiri din cadrul frontului stradal în care se intervine. În anumite situații particulare rezultate dintr-un front cu intervenții istorice necontrolate, înălțimea maximă a clădirilor noi va fi limitată la o valoare chiar mai mică decât a clădirii celei mai înalte, care va fi specificată în UTR. respectiv.

Intervenții la clădiri

- 1) Intervențiile la clădiri se vor face în spiritul clădirilor monument din zona de protecție și a întregii zone urbane limitrofe, spre a valorifica potențialul, personalitatea și identitatea zonei
- 2) În cazul construcțiilor noi se va respecta tipologia acoperișului din vecinătăți.
- 3) Construcțiile noi ce se vor realiza vor fi structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.

5.B.IV.ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ PENTRU MONUMENTE ȘI CLĂDIRILE AFLATE ÎN ZONA PROTEJATĂ ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE

- 1) Proiectele pentru elemente de signalistică (firme comerciale, reclame, plăci comemorative, panouri sau plăci de informație, indicatoare de circulație etc.) vor conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, forma, culoarea, materiale folosite, probleme legate de iluminat, caracterul literei, detaliile de execuție importante.
- 2) Nici un sistem de afișaj sau firmă nu va depăși înălțimea parterului cu excepția cazurilor în care imobilul a avut spații originare pentru signalistică peste această cotă.
- 3) Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind.
- 4) Elementele de signalistică pentru activități la etajele superioare ale clădirilor istorice vor fi montate în planul fațadei clădirii, în imediata vecinătate a porții de acces în imobil, realizându-se un sistem unitar de afișare pentru fiecare imobil în parte.
- 5) Elementele de signalistică vor fi în acord cu arhitectura clădirii. Este descurajată folosirea firmelor sau reclamelor pe suport de plastic iluminat din spate.
- 6) Firmele sau reclamele, nu vor depăși 90 cm măsurate perpendicular pe planul fațadei.
- 7) Elementele de signalistică amplasate pe vitrine (folii adezive, caractere și ornamente vopsite sau pictate) nu vor depăși 1/3 din suprafața geamului vitrinei.
- 8) Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele și rezervațiile de arhitectură prin poziționarea elementelor de signalistică, cu excepția bannerelor sau a altor elemente promoționale amplasate pe o perioadă de maximum 15 zile cu avizul Primăriei NASAUD pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local.

5.B.V SPAȚIILE PUBLICE (DIN ZONELE PROTEJATE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE)

Străzi

- 9) Străzile formează o tramă care asigură coerență în perceperea globală a ansamblului urbanistic. Ambientul lor va fi relaționat în mod direct cu cel al fațadelor, al gangurilor și al curților interioare.
- 10) Proiectele de drumuri, parcuri, secțiunile transversale ce privesc îmbăcămintea drumurilor și a trotuarelor realizate de ateliere de specialitate vor fi avizate de organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

Trotuare

- 11) Se acceptă folosirea materialelor de pavaj (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.). Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În zona centrală se încurajează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante.

Străzi pietonale

- 12) Străzile pietonale vor face parte dintr-un sistem coerent împreună cu piețele pietonale și anumite spații publice interioare reprezentative. Ele vor fi tratate ca atare și vor fi diferențiate de la caz la caz pentru a le păstra identitatea.
- 13) Toate străzile pietonale vor avea infrastructuri dimensionate și pentru circulație auto de serviciu.
- 14) Se încurajează folosirea pietrelor naturale pentru pavarea străzilor pietonale. Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.)

Piețe pietonale

- 15) Amenajarea piețelor pietonale, având un caracter istoric și o tradiție proprie va fi realizată pe bază documentară și subordonând compoziției urbane funcțiunile.
- 16) Nici o amenajare temporară (scenă, arenă, împrejmuire, chioșc, etc.) nu are voie să fie ancorată în finisajul pardoselilor piețelor afectându-i calitățile mecanice și estetice.

5.B.VI. REGULI PRIVIND VEGETAȚIA ȘI SPAȚIILE VERZI

- 1) Spațiile verzi trebuie să se integreze armonios în ansamblul istoric urban.
- 2) Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale
- 3) Este acceptată folosirea vegetației pe parcelele particulare din zonele istorice, cu condiția să nu deterioreze fizic sau vizual obiectivul protejat.
- 4) Întreținerea sau modificarea spațiilor verzi din ariile istorice care ca aparțin domeniului public vor fi făcute pe baza unor planuri aprobate de către Consiliul Local sau de către Primărie și avizate conform normelor legale în vigoare.
- 5) În cazul intervențiilor la monumentele istorice sau în zonele protejate/sau de protecție, se vor prezenta pentru avizare sau aprobare și amenajările vegetale existente și /sau propuse.
- 6) Vegetația nu trebuie să împiedice vizibilitatea pentru circulația auto sau să mascheze semnele de circulație.
- 7) Materialul vegetal trebuie să fie întreținut tot timpul de proprietarul parcelei pe care acesta există. în afara cazurilor aprobate de către Consiliul Local .

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-I-s-B-01370	Oras NASAUD "Dumbrava" -in extravilan	Turn roman sec. II-III p. Chr.	-
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-01746	Oras NASAUD; cartier L. REBREANU 126A In curtea Muzeului memorial "LIVIU REBREANU"	Bustul lui Liviu Rebreanu	
BN-III-m-A-01737	Oras NASAUD, B-dul Granicerilor 19 In curtea Muzeului Graniceresc Nasaudean	Bustul lui Vasile Nascu	1
BN-IV-m-B-01747	Oras NASAUD; cartier L. REBREANU 126A	Muzeul memorial "LIVIU REBREANU"	

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

5.C. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALĂ SI A SITURILOR ARHEOLOGICE NECLASATE (ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC)

- 1) **Cladirile cu valoare arhitecturala** au fost identificate in perimetrul intravilanului, si se propun spre conservare.
- 2) In perimetrul siturilor arheologice neclasate (**ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC**) – orice descoperire de vestigii arheologice se va anunta urgent Directiei Judetene de Cultura si Culte.
- 3) **Toate intervențiile care se efectuează asupra cladirilor cu valoare arhitecturala , situate in zonele de protectie a monumentelor istorice, se vor efectua cu conditia obtinerii Avizului Comisiei Monumentelor Istorice.**

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 35	BIBLIOTECA DOCUMENTARA NASAUD (fosta vila TISCA)- ACADEMIA ROMANA filiala Cluj Napoca 1/2 sec. XX	3
2	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 10	SECTIA DE JANDARMI NASAUD 2/2 sec. XVIII	1
3	Oras NASAUD P-ta Unirii 1	BISERICA ORTODOXA "SF. NICOLAE" 2/2 sec. XIX	1
4	Oras NASAUD B-dul Granicerilor 19	BISERICA ROMANO-CATOLICA "SF. ANTON" 2/2 sec. XVIII	1
5	Oras NASAUD Str. Vasile Nascu 39	BISERICA REFORMATA 2/2 sec. XIX	1
6	Oras NASAUD Parcul Bisericii Ortodoxe, P-ta Unirii nr. 1	Bustul lui Grigore Moisil	1

Lista Siturilor arheologice neclasate (ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC)

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R.
1	Punctul "Podirei" Extravilan Oras NASAUD	Așezare epoca romana;	-
2	Punctul "Prisaca" Extravilan Oras NASAUD	Fortificatie preistorica;	3

Lista cladirilor cu valoare ambientala; Amplasarea în funcție de unitățile teritoriale de referință

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R
	LOCALITATEA NASAUD		
1	Str. Grivitei; Nr. 1	Imobil magazine mobila (parter) spatii libere (etaj1 si 2) - (fostul Hotel Grivita) - 2/2 sec.XIX	1
2	Str. Grivitei; Nr. 3	LOCUINTE SOCIALE , Sediul CONCORDIA, CABINET DENTAR – (fostul Hotel Grivita -fosta locuinta si pravalie Goldschmidt) - 2/2 sec.XIX	1
3	Str. Grivitei; Nr. 5-7	LOCUINTA URBANA; 1/2 sec.XX	1
5	P-ta Unirii; Nr. 8	Scoala De Aplicatie A Liceului Pedagogic”G.Cosbuc”-1/2 sec.XX	1
6	P-ta Unirii i; Nr. 9	Imobil Spatii Comerciale (Parter) si ”Asirom” (Etaj) - Fosta Banca “Aurora” - 1/2 sec.XX	1
7	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil Judecatorie(etaj) si spatii comerciale(parter) - 2/2 sec.XIX	1
7'	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil Magazin ROMARTA (parter), Procuratura (etaj) – fosta Banca MERCUR 2/2 sec.XIX	1
8	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil magazine Ferometal (parter) si locuinte (etaj) - 1/2 sec.XX	1
9	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil magazine chimicale, farmacie (parter) si locuinte (etaj) 2/2 sec.XIX	1
10	P-ta Unirii; Nr. 12	Locuinta urbana -CHITU DUMITRU (etaj) si spatii: LOTO PRONO(parter)- 2/2 sec.XIX	1
11	P-ta Unirii; Nr. 15	Imobil -Oficiu cadastru (parter) spatii libere (la etaj)– 2/2 sec.XIX	1
12	P-ta Unirii; Nr. 15	Imobil -primarie (etaj) si sedii partide politice, spatiu GSM (parter) - 2/2 sec.XIX	1
13	P-ta Unirii; Nr. 15	Imobil -primarie (parter si etaj) si Sedii partide politice - 1/2 sec.XX	1
14	P-ta Unirii; Nr. 16	Locuinta urbana - Rusu, Onigoaie, Steopan M. 1/2 sec.XX	1
15	P-ta Unirii; Nr. 18	Locuinta urbana (fostul Dispensar Policlinic) interbelic	1
16	P-ta Unirii; Nr. 19	Locuinta urbana - Ples Ionel Si George interbelic	1
17	Str. George Cosbuc; nr. 6	LOCUINTA URBANA - Dragota Petru	1
18	Str. George Cosbuc; nr. 17	Locuinta urbana cu magazine ROMBAT (parter) - Trifon George 1/2 sec.XX	1
19	Str. George Cosbuc; nr. 19	Locuinta urbana (fosta STATIE DE SALVARE / fosta SCOALA COMUNALA) 2/2 sec.XIX	1
20	Str. George Cosbuc; nr. 20	Locuinta urbana cu spatii DEPOZIT EN-GROS 2/2 sec.XIX	1
21	Str. George Cosbuc; nr. 29	Locuinta urbana - avocat MURESAN IULIU 2/2 sec.XIX	1

22	Str. George Cosbuc; nr. 42	IJGCL (fosta Locuinta urbana - Echim Grigore 2/2 sec.XIX	1
23	Str. George Cosbuc; nr. 49	Locuinta urbana - Catarig Emilia 2/2 sec.XIX	2
24	Str. George Cosbuc; nr. 98	Locuinta urbana - fosta Heinn Fabisch 1/2 sec.XX	2
25	Str. T. Vladimirescu; nr. 27	Locuinta urbana - Petri Vasile 1/2 sec.XX	3
26	Str. T. Vladimirescu; nr. 9	Locuinta urbana - Ilies Ludovic interbelic	3
27	Str. Horea; nr. 9	Locuinta urbana - Urîte Aurica 1/2 sec.XX	2
28	Str. Horea; nr. 47	Locuinta urbana - Rus Olimpia 1/2 sec.XX	2
29	Str. Horea; nr. 61	Locuinta urbana - Buhai Floarea 1/2 sec.XX	2
30	Str. Zavoi; nr.1	Locuinta Urbana - prof. Cuibus Ioan 2/2 sec.XIX	1
31	Str. Veronica Micle; nr.10	Locuinta urbana - prof. Ruleanu Octavian 2/2 sec.XIX	1
32	Str. Veronica Micle; nr.16	Locuinta urbana - Anton Marius 1/2 sec.XX	1
33	B-dul Granicerilor; nr. 5	Gradinita (fosta locuinta director gimnaziu) 1/2 sec.XIX	1
34	B-dul Granicerilor; nr. 9	Casa Elevului (fosta locuinta dascal gimnaziu) - 2/2 sec.XIX	1
35	B-dul Granicerilor; nr. 11	Casa Parohiala - Parohia Ortodoxa II Nasaud interbelic	1
36	B-dul Granicerilor; nr. 13	Biserica Ortodoxa 'SF.IMPARATI CONSTANTIN SI ELENA" interbelic	1
37	B-dul Granicerilor; nr. 16	Casa Parohiala - proprietate Parohia Romano Catolica 1/2 sec.XIX	1
38	B-dul Granicerilor; nr. 43	Locuinta Urbana - Sangeorzan Marin si George 2/2 sec.XIX	3
39	B-dul Granicerilor; nr. 48	Locuinta Urbana - Tarziu George 1/2 sec.XX	4
40	B-dul Granicerilor; nr. 54	Locuinta Urbana - Suteu Maria (fosta casa Virgil Sotropa) - 1/2 sec.XX	4
41	Piata Noua; nr. 2	Locuinta Urbana (fosta casa IULIAN MARTIAN) 1/2 sec.XIX	1
42	Piata Noua; nr. 6	Locuinta Urbana cu restaurant "BAR REGAL" - proprietate Steopu Gavrilă - 2/2 sec.XIX	1
43	Str. Iulian Martian; nr. 4	Locuinta Urbana (fosta casa IULIAN MARTIAN) – Lupoae Elena - 1/2 sec.XIX	1
44	Str. Virgil Sotropa; nr.1	Posta, Telefoanele, Librarie (Parter), Locuinte (La Etaj) - (Fosta locuinta V. SOTROPA si M. IULIAN) - 2/2 sec.XIX	1
45	Str. Vasile Nascu; nr. 11	LOCUINTA URBANA – Toma Ovidiu 1/2 sec.XX	1

46	Str. Vasile Nascu; nr. 14	DISPENSAR VETERINAR - 2/2 sec.XIX	1
47	Str. Vasile Nascu; nr. 28	LOCUINTA URBANA – Rusu Stefan, Frisan Gavrilă - 2/2 sec.XIX	1
48	Str. Vasile Nascu; nr. 33	LOCUINTA URBANA – Ciot Ana interbelic	1
49	Str. Vasile Nascu; nr. 39	LOCUINTA URBANA –Parohia Reformata 1/2 sec.XIX	1
50	Str. Vasile Nascu; nr. 43	LOCUINTA URBANA - 1/2 sec.XIX	1

CAP.6 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 6.1.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, , căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR, prezentate în ANEXĂ (cap.V).

Zonele de servitute și de protecție ale CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE , vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente căilor navigabile se vor amplasa în afara zonei fluviale, respectiv la o distanță de minimum 20,0 m față de aceasta. Zona fluvială este fâșia de teren situată în lungul țărmului pe o lățime de 20,0 m. Construcțiile destinate altor funcțiuni nu pot fi amplasate în incintele portuare.

Zona de protecție a INFRASTRUCTURII FERROVIARE va respecta prevederile art. 20 din R.G.U. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor.

- 6.2.** Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare ; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în pl. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din P.U.G. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu , sau Studii de specialitate.

- 6.3.** Asigurarea echipării edilitare, s-a realizat conform planșelor. Alimentarea cu apă și canalizare; pl. Alimentarea cu energie electrică, telefonie; pl. Alimentare cu căldură, Alimentare cu gaze naturale din cadrul P.U.G. – ului.

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare , autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

RETELELE APA-CANAL.

Pentru executarea lucrarilor de intretinere si reparatii, etc se interzice efectuarea oricaror lucrari de constructii pe un coridor cu dimensiuni variabile, functie de marimea si importanta lor. In zona retelelor, amplasarea constructiilor noi se va face cu avizul unitatii care le gospodareste.

Statia de tratare si rezervoarele de inmagazinare a apei: sunt inconjurate de o zona de protectie cu regim sever, care este imprejmuita, iar terenul aferent se afla in administrarea unitatii furnizoare, si de o zona de protectie cu restrictii in care se vor

autoriza constructii si diverse activitati , in conditiile respectarii urmatoarelor interdictii:

- utilizarea ingrasamintelor de origine animala sau chimica
- utilizarea substantelor fitofarmaceutice
- irigarea terenurilor agricole

- amenajarea de anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor

De asemenea, in zona de protectie cu restrictii este obligatorie racordarea constructiilor la sistemul de canalizare a localitatii.

RETELELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In lungul retelelor de alimentare cu energie electrica, in conformitate cu normativele in vigoare, se instituie zone de interdictii de construire, a caror dimensiuni difera in functie de caracteristicile tehnice ale acestora. Amplasarea constructiilor se va face cu avizul unitatii care le administreaza, iar zonele de protectie se vor materializa in piesele desenate ale PUZ-urilor si PUD-urilor.

RETELELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In lungul retelelor de alimentare cu gaze naturale, in conformitate cu normativele in vigoare, se instituie urmatoarele zone de interdictie de construire:

- conducte de transport gaze de presiune mare - 50 m de ambele parti
- conducte de presiune medie - 4 m de ambele parti
- conducte de presiune redusa - 3 m de ambele parti
- SRM predare - zona circulara cu raza de 50 m
- SRM de sector - zona circulara cu raza de 20 m

Autorizarea constructiilor in aceste zone se va face pe baza avizului unitatii care administreaza.

RETELELE DE TELEFONIE

Pe traseele cu retele telefonice se vor respecta conditiile impuse de Directia de Telecomunicatii Bistrita-Nasaud.

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI FERROVIARE.

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care pericliteaza siguranta circulatiei.

Limitale zonelor drumurilor (distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului), sunt urmatoarele:

- autostrazi	50 m
- drumuri nationale	22 m
- drumuri judetene	20 m
- drumuri comunale	18 m

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumuri nationale, 24 m pentru drumurile judetene si 20 m pentru drumurile comunale. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila etc.

Pentru orice obiectiv ce urmeaza sa se amplaseze in zona drumurilor publice (conf. HGR nr.36/29.01.1996 si Legea nr 82/1998) este necesar:

- acordul Ministerului Transporturilor pentru autostrazi si drumuri nationale;
- acordul consiliilor judetene si consiliilor locale pentru drumurile judetene, comunale si strazi.

Conditii se vor reglementa la avizarea fazei respective in C.T.E.-ul Consiliului Judetean Bistrita-Nasaud.

Accese carosabile

Numarul si configuratia acceselor se determina conform Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.

Drumurile de acces la obiectivele social-culturale si la terenurile de locuinte vor avea elemente geometrice corespunzatoare traficului determinat de obiectivul respectiv.

Accesele trebuie indepartate, cit mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cit mai mic.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa accesul unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local (daca este posibil).

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

Drumuri

Drumurile trebuie sa se integreze corect in reseaua generala de circulatie.
Fundaturile trebuie prevazute cu platforme corespunzatoare de intoarcere.
Intersectiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilitatii in conditii optime.

Stationarea autovehiculelor

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului drumului public.

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform Anexei nr.5 la Regulamentul General de Urbanism.

Zona de protectie a CFR

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

Prin **zona de protectie** se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caii ferate.

RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE

a). **Autorizarea executarii constructiilor de orice fel** in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor **este interzisa** cu exceptia lucrarilor de poduri, cai ferate si drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor

b). Aceste lucrari pot fi autorizate, totusi, cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

c). Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

d). Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei judetene publice, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Avem urmatoarele zone de protectie ale cursurilor de apa:

- 15 m, de la linia malului- pentru cursurile de apa neamenajate
- 3 m, de la linia malului - pentru cursurile de apa amenajate
- 15 m din axul vaii - pentru torenti neamenajati
- 3 m de la linia malului - pentru torenti amenajati
- terenurile se recomanda a se cultiva cu ierburi perene si rachitis
- nu se recomanda culturile de paioase si porumb

In jurul platformelor meteorologice se instituie o zona de protectie severa cu o latime de 30 m, in care este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii supraterane.

Amplasarea la o distanta de pana la 500 m in jurul si in afara zonei de protectie de 30 m, de constructii mai inalte decat 1/6 din distanta dintre constructie si limita zonei de protectie, de retele de inalta tensiune sau de telecomunicatie, de obiective poluante, de sisteme de irigatii prin aspersiune ca si plantarea de perdele forestiere, se face numai cu acordul de mediu al autoritatii competente.

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, **este interzisa**.

Prin **riscuri naturale** se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Delimitarea zonelor expuse la riscurile naturale de risc, este necesara, intrucat actiunile de prevenire sunt bazate pe cunosterea detailata si acceptata a diferitelor grade de risc.

Intrucat, nu s-a intocmit un studiu geo pentru intreaga localitate care sa actualizeze situatia geomorfologica, proiectantul nu raspunde pentru eventualele situatii accidentale neprevazute. Primaria comunei are datoria :

- ***sa ceara executarea unui studiu geotehnic pentru intreaga localitate;***

- sa urmareasca evolutia fenomenelor de risc natural (alunecari, inundatii etc...) luind masuri de remediere a situatiilor accidentale si interzicand lucrarile de construire in zonele afectate

ZONE DE RISC LA ALUNECARI DE TEREN

Zone Cu Risc Mare De Alunecari

- Utilizare teren – plantaride vegetatie de stabilizare versant.
- Restrictii de construire – interdictie definitive de construire

Zone Cu Risc Mediu De Alunecari

- Utilizare teren – plantaride vegetatie de stabilizare versant.
- Restrictii de construire – interdictie temporara de construire (studio geotehnic stabilitate)

ZONA DE RISC LA INUNDARE

Zona cuprinde terenurile, care au fost materializate pe plansele: U2, U3, U4, U8, U9, U10

Utilizari permise:

- numai constructii si amenajari ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (culturi agricole)

Utilizari interzise:

- sunt interzise orice fel de constructii.

ZONA DE RISC - PANZA FREATICA RIDICATA (conf. planse desenate: U2, U3, U4, U8, U9, U10)

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

ZONA DE RISC - RUPERE BARAJ SI MAL STANG, Somesul Mare (conf. planse desenate: U2, U3, U4)

- Restrictii de construire – interdictie temporara de construire pana la reabilitarea barajului (in caz de insistente; declaratie pe proprie raspundere investitori)
- Interventie – barajul trebuie reabilitat, sau distrus, prezentand pericol

ZONA DE RISC - RUPERE DIG MAL DREPT, Somesul Mare (conf. planse desenate: U2, U3, U4)

- Restrictii de construire – se recomanda sa nu se construiasca in zona

ZONA DE PROTECTE CURSURI DE APA REGULARIZATE

Cursuri de apa regularizate - 3m de la mal

Cursuri de apa neregularizate - 15m din axul vaii

- Restrictii de construire – interdictie definitiva de construire
- Utilizare teren – numai culture agricole

- delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileste prin hotarare a consiliului judetean pe baza studiilor de specializare avizate ale organelor administratiei publice specializate;

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura **este interzisa**.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendiu, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la aliniatul 1 constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Servitutile de utilitate publica reprezinta restrictii privind modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor, impuse de realizarea si functionarea unor obiective de utilitate publica.

Distantele minime de protectie intre zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc discomfort si comporta riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin

norme sanitare. Acestea sunt tratate pe larg în cadrul CAP. 5 - ZONE PROTEJATE-ZONE DE PROTECTIE.

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșelor de SITUAȚIA EXISTENTĂ –DISFUNCTIONALITĂȚI, și REGLEMENTARI

Utilizări permise:

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora

Utilizări permise cu condiții:

- orice fel de construcții, cu condiția respectării servitutelor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnic-edilitare, cai de comunicație, exploatarea și explorarea resurselor subsolului, apararea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

Prin Ordinul nr. 536/23/06/1997 al Ministerului Sănătății, au fost aprobate Normele de igienă privind mediul de viață al populației, care **referitor la zonele de locuit stabilesc următoarele prescripții:**

- Art. 3.c. – Amenajarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor este permisă numai la o distanță minimă de 10 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto
- Art. 4. – Unitățile de mică industrie, comerț și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort (zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze, etc.) se amplasează în clădiri separate, la distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor
- Art. 8. – Între întreprinderile industriale poluante și teritoriile protejate învecinate, se asigură **zone de protecție sanitară**. Prin teritorii protejate se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneo-climateric, de odihnă și recreere, institutiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale caror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități
- Art. 11. – În cazul în care, prin studiile de impact, nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- ferme de cabaline	100 m
- ferme de îngrășătorii taurine, până la 500 capete	200 m
- ferme de îngrășătorii taurine, peste 500 capete	500 m
- ferme de pasări, până la 5000 capete	500 m
- ferme de pasări, cu peste 5000 capete și complexe avicole industriale	1000 m
- ferme de ovine	100 m
- ferme de porci, până la 2000 capete	500 m
- ferme de porci, între 2000-10000 capete	1000 m
- complexe de porci, cu peste 10000 capete	1500 m
- spitale veterinare	30 m
- grajduri de izolare și carantina pentru animale	100 m
- abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
- depozite pentru colectarea și pastrarea	

produselor de origine animala	
300 m	
- platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
- platforme pentru depozitarea gunoiului porcin	1000 m
- statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1000 m
- cimitire de animale, crematorii	200 m
- statii de epurare a apelor uzate orasanesti	300 m
- statii de epurare a apelor uzate industriale	200 m
- paturi de uscare a namolurilor	300 m
- campuri de irigare cu ape uzate	300 m
- campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor	500 m
- depozite controlate de reziduri solide	1000 m
- camere de tratare biotermica a gunoaielor	100 m
- crematorii orasanesti de gunoi	1000 m
- autobazele serviciilor de salubritate	200 m
- bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport	50 m
- cimitire	50 m

Pentru toate categoriile de la punctul 5.3 :

Utilizari permise:

- orice fel de constructii care previn si limiteaza riscurile tehnologice

Utilizari permise cu conditii:

- orice fel de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse

Utilizari interzise:

- toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozibile, etc.

TERENURILE AGRICOLE DIN INTRAVILAN

a). **Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa** pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

b). Autorizarea de la aliniatul a). se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, vand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare afrente acestora in ansambluri compacte
- prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Utilizari permise:

- orice fel de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament

Utilizari permise cu conditii:

- constructii in localitati situate in zone protejate datorita sensibilitatii zonelor geografice in care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervatii ale biosferei, rezervatii de arhitectura)
- constructii amplasata in vecinatatea obiectivelor speciale ale MapN, MI, SRI, etc.

Utilizari interzise:

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

CAP.7 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 7.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 7.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18-RGU corelat cu prevederile HG 36/19996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.
- 7.3. Amplasarea față de căile navigabile existente se autorizează în condițiile respectării art. 19 – R.G.U. corelat cu Legea nr. 17/1990 privind regimul juridic al apelor; Legea apelor nr. 107/1995; Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului; O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor; Ordinul nr. 34/N/M/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN. MI și SRI.

Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame

- 7.4. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând art. 23 –RGU. Retragera construcțiilor față de aliniamentul stradal se poate face până la maximum 6m, numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 7.5. Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.
- 7.6. Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.
- 7.7. Luminatoarele din sticlă amenajate în trotuarele clădirilor publice și la nivelul acestora, pot fi admise până la 0,60 m (1/3 trotuar) lățime cu autorizația Primăriei. Primăria va percepe taxe cuvenite așezării luminatoarelor pe trotuar în fiecare an, pentru folosirea terenului public, oricând ar fi fost ele înființate. Guri de introducere a materialelor în subsol sau pivniță, pot fi admise în aceleași condiții. (Primăria va putea îndepărta oricând aceste construcții situate pe terenuri publice, fără despăgubiri și în contul proprietarului, restabilind starea anterioară.)
- 7.8. Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra cu limita aliniamentului stradal propus. Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului. Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.
- 7.9. Curțile de lumină (curți engleze) vor respecta condițiile articolului precedent.

- 7.10.** Este interzis ca ușile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.
- 7.11.** Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m.
Elementele orizontale, brâuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m, cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2,50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al trotuarului.
- 7.12.** Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4,0 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.
Se aprobă construirea de terase la parterul blocurilor de locuințe în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.
- 7.13.** Terasale sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor.
Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Terasale vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite.
Terasale situate pe terenul grădinilor de fațadă, sunt tolerate înspre stradă. Ele nu pot depăși cu mai mult de 2,0 m alinierea clădirilor și pot fi desființate de Primărie, în caz de lărgirea străzii prin suprimarea grădinilor de fațadă.
- 7.14.** Scările exterioare sunt supuse acelorași reguli ca și terasale.
- 7.15.** Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului.
Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.
- 7.16.** Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.
- 7.17.** Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada, nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.
Primăria va putea percepe taxe speciale pentru firmele ieșite din alinierea străzilor oricând ar fi fost montate aceste firme.
- 7.18.** Primăria va putea îndepărta oricând reclamele sau firmele de orice fel, situate pe terenurile publice, când va găsi necesar, fără despăgubire, restabilind starea anterioară, în contul proprietarului.
- 7.19.** Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,0 m.
- 7.20.** Motivele de decorații ale acoperișului, lucarnele, reclamele așezate pe acoperiș, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu cel al părții superioare al clădirii, situat la 1,50 m departare de părțile superioare.
- 7.21.** Reclamele așezate pe coamele acoperișului pot fi autorizate după caz, după aprecierea situației locului, stabilindu-se condițiile.
Lungimea totală a acestora nu va trece de 1/3 din lungimea fațadei situate la stradă.
- 7.22.** Firmele construite transversal pot ieși din alinierea străzilor cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 2/3 din trotuar.
- 7.23.** Firmele pot fi luminoase, de regulă în zonele centrale și pe arterele principale de circulație.

- 7.24. Firmele care ar acoperi perspective de circulație sau puncte de vedere deosebite pot fi interzise complet.
- 7.25. În zonele de rezervație de arhitectură sau în perimetrul de influență al monumentelor, proiectul de construcție al firmelor trebuie să aibă avizul Comisiei Zonale a Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice.
- 7.26. Soclurile clădirilor vor fi așezate pe imobilul proprietarului, fără nici o depășire, din linia de aliniere a străzii. Ușile orizontale sunt strict interzise în trotuare.
Grilajele pentru ferestre nu pot ieși mai mult de 0,15 m spre trotuar.
- 7.27. Vitrinele pentru magazine, cu ieșire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depășesc lățimea de 1,80 m. Ele nu pot avea o ieșire mai mare de 0,15 m afară din alinierea străzii și nu pot avea o lățime mai mare decât înălțimea planșeului magazinului.
- 7.28. În zona centrală precum și în zonele de rezervații de arhitectură sunt interzise gratiile exterioare la vitrine.
- 7.29. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 –RGU.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele

- 7.30. Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:
- înșiruit
 - cuplat
 - izolat
- Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea.

CAP.8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.
Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.
- 8.2. Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.
- 8.4. Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

- 8.5.** Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.
 - 8.6.** Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmând să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.
 - 8.7.** Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele protejate și rezervații de arhitectură, se vor face numai cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor.
 - 8.8.** Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.
 - 8.9.** Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile, cu avizul Inspekția Sanitară de Stat. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.
 - 8.10.** Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.
 - 8.11.** Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.
 - 8.12.** Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.
 - 8.13.** Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran. Centralele și puntele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor P.S.I.
 - 8.14.** Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la aceste se vor realiza subteran. Firidele de bransament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
 - 8.15.** Captările de apă din straturile de apă subterană se vor face la o adâncime minimă de 60m.
 - 8.16.** Autorizațiile de construire pentru unitățile de producție se vor acorda după obținerea avizului de gospodărie a apelor.
-

CAP.9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR
PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelări

- 9.1.** În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.
Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice – zonificare.
- 9.2.** Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.
Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- 9.3.** Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze.
Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.
- 9.4.** Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.
- 9.5.** Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:
- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
 - se respectă dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul Regulament
 - fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
 - se respectă prevederile PUG
- 9.6.** Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.
- 9.7.** În funcție de formele de proprietate ale terenurilor parcelate se pot vinde, concesiona sau oferi spre schimb.
Se pot întâlni următoarele situații:
- a. concesionarea de teren unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și a realizării clădirilor, apoi vânzarea terenului și a clădirilor sau vânzarea clădirilor și concesionarea terenului pe durata existenței acestora
 - b. concesionarea de teren unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și oferirea spre licitare a terenului echipat pentru construire, vânzare sau concesionare a terenului și construcției
 - c. Primăria sau alt proprietar promotor pentru lucrările de echipare și licitarea construirii clădirilor
 - d. Primăria promotor pentru toate lucrările
 - e. Vânzarea de teren promotorului în vederea executării lucrărilor de echipare, preluarea prin cumpărare de un nou promotor a terenului echipat și construirea clădirilor după care urmează vânzarea terenului și clădirii
 - f. Schimbul - punerea la dispoziție de teren unui promotor și păstrarea dreptului de proprietate asupra unui procent din suprafața de teren echipată și construită
- 9.8.** În situațiile enunțate în articolul precedent, proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri.

La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 10.000 mp, pe lângă terenul necesar deschiderii de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri este obligatorie rezervarea unei suprafețe de teren de 5 % în scopuri de utilitate publică (școală, biserică, terenuri de sport, etc) potrivit zonificării funcționale din PUG, cât și din PUZ aprobat.

- 9.9.** Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.
Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.
Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.
- 9.10.** Suprafețele neconstruibile dintr-un teren sunt cele destinate pentru scopul de utilitate publică.
Pe terenurile care ies din alinierea prevăzută în planul de aliniere aprobat de Consiliul Local, nu se va putea construi, decât pe porțiunea până la limita alinierii, cu retragerile stabilite în prezentul Regulament.
- 9.11.** Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și UTR. Dimensiunile nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..
- 9.12.** O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice UTR - ului existent, privind respectarea POT, CUT, și limite separate.
- 9.13.** În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute.
Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației.
Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipa de teren.

Înălțimea construcțiilor

- 9.14.** Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
 - respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
 - asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

Aspectul exterior

- 9.15.** Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană.
Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonelor și subzonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.
Se recomandă: să se folosească materialele cu aspectul lor natural sau cu o tratare care să nu le altereze aspectul: piatra, beton, metal, lemn etc
- 9.16.** În general, panta acoperisurilor clădirilor noi va fi apropiată de panta acoperisurilor clădirilor învecinate.
Se interzic:
- turnuletele și toate rezolvarile nefirești ale acoperisului fără nici un suport funcțional;
 - învelitorile în terasă, mai mult de 30% din suprafața construită.
- Materiale recomandate pentru învelitori:
- tigla solzi, tigla trasă;

- tabla zincata, tabla aramita (se recomanda a se folosi formate mici de tabla pentru ca permit sa se obtina un desen apropiat de scara celorlalte materiale traditionale).

Materiale interzise:

- orice material care reflecta lumina, devenind astfel suparator pentru vecini.

9.17. Pentru pereti se recomanda folosirea materialelor de constructie specifice fiecarei zone si alte materiale moderne care sa se armonizeze cu materialele traditionale si sa corespunda functiei cerute. Materialul si culoarea paramentului sau tencuielii, va trebui sa se armonizeze cu mediul ambiant.

Se interzice:

- acoperirea peretilor exteriori cu placaje de faianta;
- orice imitatie de materiale (pereti din plastic care imita lemnul, piatra etc.).

Goluri de usi si ferestre

a) pentru locuinte:

Nu sunt recomandate deschiderile mari, disproporționate față de plinul peretilor.

Nu se recomanda a se folosi tamplaria de formatul si aspectul tamplariei folosite la blocurile de locuinte.

b) pentru dotările publice:

Exteriorul cladirilor va trebui sa reflecte functiunile interioare.

Parcaje, garaje.

- 10.1.** Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.
Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U. și anexa nr. 2 R.L.U.
- 10.2.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.
Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.
- 10.3.** La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale din anexă.
- 10.4.** Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.
În mod excepțional se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100 m de primul.
- 10.5.** Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- 10.6.** Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.
- 10.7.** Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spațiilor verzi de aliniament.
- 10.8.** Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- 10.9.** Parcajele și garajele nu vor fi amplasate la distanțe mai mici de 25,0 m, de intersecțiile dintre arterele principale, școli, spitale, grădinițe de copii sau alte locuri în care autovehiculele pot perturba liniștea, stânjeni circulația și provoca accidente.
- 10.10.** Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. Pe cât posibil intrările vor fi asigurate din străzile laterale, cu trafic redus. În zonele aglomerate (zone industriale, etc.) parking-urile și garajele colective vor avea obligatoriu 2 accese, unde este posibil, din străzi diferite.
- 10.11.** Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- 10.12.** În toate cazurile în care se aduc modificări ale regimului de conviețuire din zonă, prin proiect se va rezolva continuitatea tuturor activităților vieții locatarilor cvartalului în cauză (spații verzi amenajate, locuri de odihnă, joacă și sport, depozitarea gunoiului menajer, etc).
Documentațiile incomplete sau nesatisfăcătoare vor fi respinse la neautorizare.
- 10.13.** Pentru construirea de locuințe individuale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei, fiind asigurat cel puțin un loc în garaj. Pentru locuințele colective este necesar un loc de staționare/locuință.

- 10.14.** De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.
- 10.15.** Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate, care trebuie să cuprindă pe lângă proiectul drumului propriu zis și date biologice, dendrologice, pedoclimatice și de peisagistică, fiind obligatorie prevederea fondurilor necesare pentru aceste lucrări.
- 10.16.** Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.
- 10.17.** La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

Spații verzi

- 10.20.** Arborii existenți vor fi păstrați la maximum.
Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.
- 10.21.** Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desființeze pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.
Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantației existente.
- 10.22.** Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.
- 10.23.** În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpină înaltă.
- 10.24.** În cazul în care se acceptă a fi amplasate pe domeniul public terase pentru alimentație publică cu caracter sezonier, în spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar, se vor adopta soluții ecologice de tipul podină din lemn, care să permită circulația liberă a aerului și apei în zona înierbată.
În vederea realizării acestor terase se interzice tăierea arborilor existenți cât și turnarea de platforme din beton în câmp continuu.

Împrejmuiri

- 10.25.** Toate proprietățile de pe cuprinsul municipiului vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.
Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.
- 10.26.** Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.
- 10.27.** În zona centrală și de rezervație de arhitectură, împrejmuirea spre stradă va fi construită din zidărie, în stilul clădirilor existente.
În această zonă împrejmuirea poate fi construită și cu un grilaj de fier pe soclu zidit, cu stâlpi de fier, de zid de beton. În locul grilajului se admite și plasă de sârmă.
Proiectele pentru autorizație de construire vor cuprinde studiul împrejmuirii în relație cu cadrul arhitectural de care se leagă.
Autorizația de construire se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor la nivel teritorial, conform legislației în vigoare.

- 10.28.** Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.
- 10.29.** Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m.
Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului) , iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.
În cazuri bine justificate , se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei . În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmuirii într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).
- 10.30.** Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

CAP. 11 ÎNTREȚINEREA CONSTRUCȚIILOR

- 11.1.** Dacă o construcție ar ajunge într-o stare ce ar primejdi viața sau siguranța publică ce n-ar mai corespunde scopului, pentru care a fost înființată, proprietarul sau mandatarul lui vor lua imediat măsurile necesare, pentru a executa reconstrucțiile sau reparațiile necesare cerând în prealabil autorizație de construire.
- 11.2.** Primăria va putea invita pe proprietarul imobilului, să-și repare , tencuiască din nou sau să-și aducă în stare ireproșabilă construcțiile sau împrejmuirile neglijate.
Primăria, în baza serviciului tehnic, va acorda un termen pentru executarea lucrărilor după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.
- 11.3.** Primăria, în baza serviciului tehnic, după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.
Pentru neexecutarea lucrărilor prevăzute, proprietarul va suporta prevederile legislației în vigoare și ale prezentului regulament.
- 11.4.** Primăria va putea impune ca părțile de construcție sau împrejmuiri, care se află într-o stare încât nu mai pot fi reparate și menținerea lor amenință viața sau siguranța publică, evacuate și demolate.

CAP.12. EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

- 12.1.** Constructorul sau proprietarul nu au voie să înceapă o lucrare de construcție sau demolare fără autorizația prealabilă de demolare din partea Primăriei, în caz contrar urmând să suporte prevederile legilor în vigoare și a prezentului Regulament.
- 12.2.** Determinarea teritoriului din suprafața unei străzi, fundătură, piață, sau parc, de care proprietarul are neapărată nevoie, pentru construirea de schele sau depozitare de materiale, pentru construire, cade în competența serviciului tehnic.
Ocuparea unei suprafețe mai mare decât cea stabilită potrivit aliniatului precedent, este interzisă sub sancțiunea sistării lucrărilor.
Serviciul tehnic va desemna terenul necesar pentru așezarea schelelor și depunerea materialelor, în principiu numai în fața proprietății pe care se va construi.
- 12.3.** Executarea construcției se va efectua astfel ca sub durată de construire, să se aibă o deosebită grijă de a nu periclita viața și integritatea corporală a publicului și a muncitorilor sau de a nu se pune în pericol stabilitatea și siguranța clădirilor învecinate.

- 12.4.** Schelele pentru construire vor fi așezate deasupra trotuarelor în așa fel, ca circulația să fie asigurată sub ele.
Din acest motiv, pardoseala schelelor va fi așezată minim la 2,50 m înălțime deasupra trotuarului și va fi confecționată din două rânduri de scânduri, spre a evita astfel scurgerea materialelor de construcție și a prafului de trotuar.
Schelele vor fi prevăzute la partea lor exterioară cu un parapet și o protecție corespunzătoare cerințelor siguranței publice.
- 12.5.** Antreprenorul însărcinat cu repararea fațadelor, va fi responsabil și pentru consolidarea ornamentațiilor, izolatoarelor de conducte, a firmelor și a oricăror alte obiecte ce sunt fixate pe fațadă.
- 12.6.** Responsabilitatea pentru pagubele pricinuite lucrărilor edilitare, aflate pe terenurile publice, sau particulare, ca monumente publice, fântâni, copaci, plantațiuni, lămpi, repere, cabluri electrice sau telefon, pavajele trotuarelor și carosabilelor, poduri, etc, cade în sarcina antreprenorului, proprietarilor sau mandatarilor, încasându-se cheltuielile pe cale administrativă. Responsabilitatea pentru lucrările edilitare greșit executate, care produc degradări, deteriorări, avarii sau prăbușiri în cazul monumentelor istorice învecinate, cade în sarcina constructorului în cazul în care lucrările executate nu sunt executate conform proiectului avizat.
- 12.7.** În cazul când executarea lucrărilor ar necesita desființarea sau devierea unor obiecte edilitare, chiar și pe un timp provizoriu, antreprenorul lucrărilor va interveni la serviciul tehnic, care va dispune în consecință în contul proprietarului executarea acestor lucrări, pe baza autorizației prealabile a acestor lucrări.
- 12.8.** Antreprenorul este răspunzător, solidar cu proprietarul pentru toate pagubele lucrărilor edilitare din vina lor, cu excepția uzajului normal, din care motiv este obligat a depune o garanție în numerar la casieria Primăriei pentru refacerea tuturor stricăciunilor, garanție ce va fi fixată de Primărie.
- 12.9.** Orice lucrare de construire se va executa fără a se folosi terenul și clădirea vecinului, antreprenorul neputându-se întinde decât numai până la limita trotuarului.
- 12.10.** Proprietarul vecin poate accepta ca eventualele schele necesare să fie instalate și pe terenul său, în caz, când lucrările n-ar fi executate decât folosindu-se terenul vecinului.
- 12.11.** Stricăciunile cauzate proprietății vecinului, vor fi reparate de către antreprenor sau proprietarul lucrărilor.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

NASAUD

ZONE FUNCTIONALE

- CAP.1 ZONA CENTRALA– (C)**
- CAP.2 ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - (IS)-**
- CAP 3 ZONA PENTRU LOCUINTE - (L)**
- CAP 4 ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE - (A)**
- CAP 5 ZONA MIXTA - (M)**
- CAP. 6 ZONA DE SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, TURISM (V)**
- CAP.7 ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA– (G)**
- CAP. 8 ZONA DE CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (C.C.)**
- CAP. 9 ZONA CU DESTINATIE SPECIALA –(S)**
- CAP. 10 ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE –(R)**
- CAP. 11 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
DIN EXTRAVILAN (T)**

NOTA : Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

C- ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL ZONEI DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE

Prescriptiile se aplica pentru : UTR 1

1. CARACTERUL ZONEI

Zona centrala, se situeaza, in intregime, in interiorul limitelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, suprapunandu-se peste nucleul istoric , cu zone a caror valoare este rezultata din calitatile arhitectural-urbanistice ale fondului construit apartinand unor diferite etape dar conservand amprentele unei lungi evolutii istorice.

Aceasta zona contine marea majoritate a monumentelor de arhitectura din Nasaud (atat inscise in lista monumentelor cat si propuse a fi inscise) si este alcatuita din cele mai importante si mai reprezentative cladiri de cult, publice si foste caldiri rezidentiale de mare valoare istorica, arhitecturala si memoriala, adapostind acum diferite alte functiuni sau mentinandu-si integral sau partial functia de locuit. Toate acestea sunt insotite de cladiri cu valoare arhitecturala sau numai de acompaniere dar si de unele cladiri parazitare. Valoarea deosebita datorata pe de o parte, coerentei unor zone din tesutul urban (frontul compact de cladiri din sec. XIX-P-ta Unirii) vizibila atat de pe parcursurile interioare cat si de pe inatimile inconjuratoare, ca si configuratia spatiilor si volumelor singulare, necesita o protectie speciala deoarece reprezinta atractivitate pentru:

- turismul urban - sursa importanta de venituri pentru locuitori si deci si pentru bugetul local:
- investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.

Potentialul de dezvoltare a acestei zone in ceea ce priveste diversificarea si extinderea functiunilor prin reabilitare, reconstructie integrala sau partiala a unor insule si prin conversie functionala. este cu totul deosebit, avand sansa de a se inscrie astfel in zona centrala ca o entitate bine definita si coerenta.

Probleme create de presiunea cererii de locuinte-servicii

- **in ultima perioada s-a creat o presiune mare asupra zonei centrale, in privinta construirii de obiective nepotrivite pentru o zona cu valori patrimoniale istorice ; din pacate s-a cedat prea usor autorizandu-se o serie de obiective care distrug tesutul istoric care a ajuns sa fie agresat, autorizandu-se acesta agresiune ; astfel apare urgenta, necesitatea propunerii unor amplasamente pentru constructia unor asemenea obiective : blocuri de locuinte, servicii care polarizeaza circulatii mari de masini si persoane, in zone exterioare zonei centrale. Totodata se impune respectarea reglementarilor specifice zonei de protectie monumente istorice, detaliate in continuare in cadrul ZONEI CENTRALE si in celelalte zone care includ ARII DE PROTECTIE.**

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 continuand 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..

Problemele ridicate de unitatile de servicii-depozitare din subzona C2 sunt urmatoarele:

– unitatea de servicii-depozitare CASA AMBIENT, prin ampoloarea serviciilor, a traficului de marfuri generat, a ambiantei nepotrivite acestei destinatii, in zona centrata, ne-au facut sa propunem de relocarea sau conversia in alta functiune potrivita amplasamentului. agreseaza zona centrala, constituind o vecinatate nepotrivita; in concluzie propunem relocarea acestor activitati sau conversia lor in alte functiuni, potrivite: servicii nepoluante care nu necesita suprafete mari si nu angreneaza un numar mare de masini ;

Problemele ridicate pe parcela din str. I. Martian nr. 12 din subzona C3, sunt urmatoarele:

- Administratia locala, a hotarat sa construiasca, prin HC nr. 59/30.08.2007, un ansamblu de locuinte in regim de inaltime D+P+9+M fara a se respecta, macar una din reglementarile obligatorii pe aceasta parcela:

1. Trebuia sa se tina seama de Regulamentul Local de Urbanism din PUG NASAUD aprobat in anul 2000, in care, parcela respectiva se supunea regimului de construire pentru locuinte unifamiliale de max. P+2 nivele; POT max = 30%; CUT max. = 0,9

2. Trebuia sa se tina seama de Regulamentul General de Urbanism (conf. HG. 595/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, Anexa 2, pct. 2.1.5. – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri; POT max. = 20 % admis pentru zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri)

- in consecinta, ca urmare a adresei nr. 19000/13.11.2007, prin care ni se cere respectarea documentatiei PUD, am preluat conditiile din PUD, dar mentionam ca nu putem fi de acord cu aceasta grava incalcare a regulilor urbanistice, tinand cont ca zona face parte din zona de protectie a Monumentelor Istorice.

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.

În ZONA CENTRALĂ se găsesc următoarele monumente istorice conform Listei Monumentelor Istorice din 2004 la care se aplică și prevederile capitolului 5.B. din prezentul Regulament:

Monumente și situri arheologice

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-01737	Oras NASAUD, B-dul Granicerilor 19 In curtea Muzeului Graniceresc Nasaudean	Bustul lui Vasile Nascu	1

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	Colegiul National "G.Cosbuc	1

	B-dul Granicerilor 2	(fost Gimnaziu Fundamental Graniceresc Nasaud)- 2/2 sec. XIX	
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 cladirilor cu valoare ambientala; Amplasarea în funcție de unitățile teritoriale de referință

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R.
	LOCALITATEA NASAUD		
1	Str. Grivitei; Nr. 1	Imobil magazine mobila (parter) spatii libere (etaj 1 si 2) - (fostul Hotel Grivita) - 2/2 sec.XIX	1
2	Str. Grivitei; Nr. 3	LOCUINTE SOCIALE , Sediul CONCORDIA, CABINET DENTAR – (fostul Hotel Grivita -fosta locuinta si pravalie Goldschmidt) - 2/2 sec.XIX	1
3	Str. Grivitei; Nr. 5-7	LOCUINTA URBANA; 1/2 sec.XX	1
5	P-ta Unirii; Nr. 8	Scoala De Aplicatie A Liceului Pedagogic "G.Cosbuc"-1/2 sec.XX	1
6	P-ta Unirii i; Nr. 9	Imobil Spatii Comerciale (Parter) si "Asirom" (Etaj) - Fosta Banca "Aurora" - 1/2 sec.XX	1
7	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil Judecatorie(etaj) si spatii comerciale(parter) - 2/2 sec.XIX	1
7'	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil Magazin ROMARTA (parter), Procuratura (etaj) – fosta Banca MERCUR 2/2 sec.XIX	1
8	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil magazine Ferometal (parter) si	1

		locuinte (etaj) - 1/2 sec.XX	
9	P-ta Unirii; Nr. 10	Imobil magazine chimicale, farmacie (parter) si locuinte (etaj) 2/2 sec.XIX	1
10	P-ta Unirii; Nr. 12	Locuinta urbana -CHITU DUMITRU (etaj) si spatii: LOTO PRONO(parter)- 2/2 sec.XIX	1
11	P-ta Unirii; Nr. 15	Imobil -Oficiu cadastru (parter) spatii libere (la etaj)- 2/2 sec.XIX	1
12	P-ta Unirii; Nr. 15	Imobil -primarie (etaj) si sedii partide politice, spatiu GSM (parter) - 2/2 sec.XIX	1
13	P-ta Unirii; Nr. 15	Imobil -primarie (parter si etaj) si Sedii partide politice - 1/2 sec.XX	1
14	P-ta Unirii; Nr. 16	Locuinta urbana - Rusu, Onigoaie, Steopan M. 1/2 sec.XX	1
15	P-ta Unirii; Nr. 18	Locuinta urbana (fostul Dispensar Policlinic) interbelic	1
16	P-ta Unirii; Nr. 19	Locuinta urbana - Ples Ionel Si George interbelic	1
17	Str. George Cosbuc; nr. 6	LOCUINTA URBANA - Dragota Petru	1
18	Str. George Cosbuc; nr. 17	Locuinta urbana cu magazine ROMBAT (parter) - Trifon George 1/2 sec.XX	1
19	Str. George Cosbuc; nr. 19	Locuinta urbana (fosta STATIE DE SALVARE / fosta SCOALA COMUNALA) 2/2 sec.XIX	1
20	Str. George Cosbuc; nr. 20	Locuinta urbana cu spatii DEPOZIT EN-GROS 2/2 sec.XIX	1
21	Str. George Cosbuc; nr. 29	Locuinta urbana - avocat MURESAN IULIU 2/2 sec.XIX	1
22	Str. George Cosbuc; nr. 42	IJGCL (fosta Locuinta urbana - Echim Grigore 2/2 sec.XIX	1
23	Str. Zavoi; nr.1	Locuinta Uubana - prof. Cuibus Ioan 2/2 sec.XIX	1
24	Str. Veronica Micle; nr.10	Locuinta urbana - prof. Ruleanu Octavian 2/2 sec.XIX	1
25	Str. Veronica Micle; nr.16	Locuinta urbana - Anton Marius 1/2 sec.XX	1
26	B-dul Granicerilor; nr. 5	Gradinita (fosta locuinta director gimnaziu) 1/2 sec.XIX	1
34	B-dul Granicerilor; nr. 9	Casa Elevului (fosta locuinta dascalii gimnaziu) - 2/2 sec.XIX	1
27	B-dul Granicerilor; nr. 11	Casa Parohiala - Parohia Ortodoxa II Nasaud interbelic	1
28	B-dul Granicerilor; nr. 13	Biserica Ortodoxa 'SF.IMPARATI CONSTANTIN SI ELENA" interbelic	1
29	B-dul Granicerilor; nr. 16	Casa Parohiala - proprietate Parohia Romano Catolica 1/2 sec.XIX	1
30	Piata Noua; nr. 2	Locuinta Urbana (fosta casa IULIAN MARTIAN) 1/2 sec.XIX	1

31	Piata Noua; nr. 6	Locuinta Urbana cu restaurant "BAR REGAL" - proprietate Steopu Gavrilă - 2/2 sec.XIX	1
32	Str. Iulian Martian; nr. 4	Locuinta Urbana (fosta casa IULIAN MARTIAN) – Lupoaie Elena - 1/2 sec.XIX	1
33	Str. Virgil Sotropa; nr.1	Posta, Telefoanele, Librării (Parter), Locuinte (La Etaj) - (Fosta locuinta V. SOTROPA și M. IULIAN) - 2/2 sec.XIX	1
34	Str. Vasile Nascu; nr. 11	LOCUINTA URBANA – Toma Ovidiu 1/2 sec.XX	1
35	Str. Vasile Nascu; nr. 14	DISPENSAR VETERINAR - 2/2 sec.XIX	1
36	Str. Vasile Nascu; nr. 28	LOCUINTA URBANA – Rusu Stefan, Frisan Gavrilă - 2/2 sec.XIX	1
37	Str. Vasile Nascu; nr. 33	LOCUINTA URBANA – Ciot Ana interbelic	1
38	Str. Vasile Nascu; nr. 39	LOCUINTA URBANA –Parohia Reformata 1/2 sec.XIX	1
39	Str. Vasile Nascu; nr. 43	LOCUINTA URBANA - 1/2 sec.XIX	1

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

Pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul zonei centrale suprapusă peste nucleul istoric ce vor fi avizate de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței și de Ministerul Culturii.

Orice intervenție în zona protejată și în zona de protecție a monumentelor istorice necesită avizul Ministerului Culturii și Cultelor (conf. Legii 422/2001, privind Protejarea Monumentelor Istorice).

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi ,etc.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețelele tehnico – edilitare ce deservesc zona și construcțiile aferente, precum și căile de comunicație existente.

2. UTILIZARI PERMISE

- orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal 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;

C1 - se recomandă în o notă de specializare a frontului Pietei și a str. Grivitei, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate,

distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, anticariate, consignații, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale etc.;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

C 1+C2+C3 – sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț cu amanuntul, adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic, cu condiția preservării construcțiilor vechi și a atmosferei existente;

- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

– se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor

- locuințe unifamiliale;

- locuințe colective numai pe parcelele ocupate în prezent de acestea, fără a se permite construcții noi

- scuaruri plantate de interes public.

– pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii ;

C4 , C 5 – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale în regim mic de înălțime;

- comerț cu amanuntul ,cafenele, ceainarii, pensiuni, sedii ale unor asociații

3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

C 1+C2+C3+C4+C5 - orice noua intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizației 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 insulă

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 insulă

C 3 – se va urmări în cadrul PUZ zona centrală, introducerea de Reglementări care să permită obținerea unor fronturi de factură urbanistică asemănătoare cu frontul istoric din subzona C1 (fronturi, sau porțiuni de fronturi continui, cu acces pe sub porți, același nivel de înălțime maxim , preluare tipologii fațade, ocupare parcelă 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 intervenție pentru schimbarea de funcțiune se poate realiza numai pe baza unor documentații PUZ aprobate

C 1+C2+C3+C4+C5 - se mențin caracteristicile țesutului urban existent (forma și dimensiunile parcelei, modul de ocupare al terenului, caracterul clădirilor ;

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

Condițiile (din DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Condiții generale privind eliberarea Autorizației de construire, la care se adaugă condițiile din CAP. 5 - Zone protejate-Zone de protecție

- condițiile de la subpunctele a, c,d, e, f, i, j,k pentru toate Unitățile Teritoriale de Referință;

4. UTILIZARI INTERZISE

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

C 1+C2+C3+C4+C5 – se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- funcțiuni care subîmpart spațiile inițiale, sau care necesită transformări radicale prin desființare de ziduri originale - **la clădirile cu valoare de monument sau cu valoare arhitecturală**
- funcțiuni care aduc o densitate excesivă în cadrul lotului existent – la construcțiile noi propuse în locul celor demolate, sau la cele existente fără valoare arhitecturală
- în incintele unităților industriale, depozitare en-gros, super-marketuri – menținerea platformelor și a corpurilor de clădiri care aduc prejudicii zonei istorice, blocând posibilitatea de refuncționalizare, decongestionare, amenajarea de dotări și spații publice cu acces auto în imediata vecinătate a zonei centrale
- clădiri cu un regim de înălțime mai mare de P+2
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerații importante
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora..
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- orice construcție și extindere de construcție, altele decât cele autorizate la punctul 2;

5. CONDITII DE ACCES SI DRUMURI,STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Nici o construcție definitivă nu se va realiza între drumurile publice și aliniamentul existent

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 5 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim **250** metri.

6. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform art. 23 – RGU.

- prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 7- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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 alinierea in cazul parcelelor istorice (monumente istorice, cladiri cu valoare ambientala) iar, in cazul unor interventii recente putandu-se corecta alinerea (cum este cazul parcelei spitalului, gradinita) pentru refacerea coerentei fronturilor

Toate constructiile ce urmează a se construi la stradă vor respecta în general regula de aliniere a constructiilor existente, astfel:

- se vor amplasa la aliniament în cazul străzilor cu constructiile existente situate la aliniamentul stradal, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii

- se vor amplasa obligatoriu retras de la aliniament, păstrând distanța de amplasare a clădirilor existente, în cazul străzilor cu constructii retrase de la aliniamentul stradal.

- Nu se admit scări, trepte și nici o altă ieșire din limita de aliniere, cu mai mult de 0,30 m, cu excepția streșinilor și parasolarelor. Nu se admit ieșiri din aliniament cu consolă la etajele superioare.

- Firmele ieșite perpendicular din aliniere nu vor depăși 2/3 din lățimea trotuarului.

- autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

7. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE DOMENIUL PUBLIC

(rețele, cai ferate, drumuri publice, lucrari publice)

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 6 – Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

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

8. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform Art. 24- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

C1 – 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 ;

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.

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de înșirire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, sau pe limită în situația în care se alipește unei alte construcții existente din parcela vecină;
- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m, sau se pot amplasa pe limită în situația în care se alipesc altor construcții anexe din parcela vecină.

- c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.
- Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o desfășurare a frontului stradal pe o lungime de 100 m de-o parte și de alta a parcelei, precum și un profil transversal (ca siluetă) al clădirilor existente și celei propuse.

9. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA

Se respectă toate prevederile art. 24- R.G.U.

C 1 + C3 - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

- curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30 m²** și o lățime minimă de **4,0 metri**;

- curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **50m²**. și cu o lățime de minim **6,0 metri**;

- pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10 metri** deasupra cotei trotuarului;

C 2 – C5 - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

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

C 1 +C3+ CP 4 - se mențin caracteristicile tesutului 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;

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.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor codului civil.

10. CARACTERSTICI ALE PARCELELOR Suprafete, forme, dimensiuni

Parcelele existente ale clădirilor monument și a celor cu valoare ambientală vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări

Pentru a fi construibile, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) dacă sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:

- minim 150 m.p., pentru clădiri înscrise;
- minim 200 m.p., pentru clădiri izolate sau cuplate.

b) dacă nu sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:

- minim 750 mp.

c) să aibă un front la stradă de:

- minim 8 m, pentru clădiri înscrise;
- minim 12 m, pentru clădiri izolate sau cuplate.

d) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade)

Parcelele cu suprafață sub 150 mp. situate în zona centrală – C sau în cadrul unor parcelări conservate, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

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

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

C 2 - se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări ; se recomandă schimbarea parcelarului prin divizare, revenind la un parcelor apropiat de tesutul urban vecin, în

cazul parcelelor 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 parcellarului 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 parcellarului anterior;

Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform Art. 15 din R.G.U. și Anexei nr. 2 .

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%**

- 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

12. INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se va respecta Art. 31 din RGU.

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală din zonele protejate sau a monumentelor de arhitectură. Acestea se vor putea putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor.

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 ,

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)

13. SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

- 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

- parcurile existente în ZONA CENTRALA se află într-un regim de interdicție de construire pentru construcții noi. Sunt admise reparări, renovări ale construcțiilor și amenajărilor existente, precum și plantări de noi arbori.

- Pe suprafata fiecarei parcele din cadrul zonei este obligatoriu sa se mentina sau sa se creeze spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform Anexei nr.6 la prezentul Regulamentul General de Urbanism.

- Este interzisă construirea de clădiri noi în Gradina Grupului Scola Silvic Gradina Muzelui Graniceresc, si in spatiul Plantat al Colegiului National George Cosbuc, nespecifice acestei funcțiuni, precum și tăierea plantației valoroase.

- se va asigura reamenajarea peisagistica a Pietei Unirii, in sensul remodelarii vegetatiei, pentru a elibera visual fronturile pietei

- se va reamenaja traseul Valea Caselor – ca un pietonal imbracat in vegetatie, care sa faca legatura cu zona de agreement
- -curtile interioare, accesibile publicului vor fi tratate cu plantatii decorative
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

14. ÎMPREJMUIRI.

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase din punct de vedere arhitectural (monumente de arhitectură, clădiri din zona protejată), împrejuririle tradiționale vor fi menținute, renovate, restaurate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În cazul unor reparcelări și realizării unor construcții noi, împrejuririle vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc

C 1 + C 2 + C 3 + C 4 – se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

– în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale;

dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;

– în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

C 5 – se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

15. ECHIPARE EDILITARA

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 8 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejuriri, etc.

16. ASPECT EXTERIOR

Vezi PRESCRIPTII GENERALE – CAP. 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Conform art. 32 din R.G.U.

A. Dispoziții generale

- a) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- b) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- c) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- d) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- e) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.
- f) ori ce interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;

B. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu valoare ambientală se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică "stropirii cu mătura", etc.)
Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- b) La monumentele istorice și la construcțiile vechi cu valoare arhitecturală cuprinse în zona protejată, este interzisă înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
- c) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele monumentelor de arhitectură sau caselor vechi cu valoare arhitectural- ambientală. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- d) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- e) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente (clădiri cu valoare ambientală) vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine argumentate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Jud. Bistrita Nasaud
- f) Clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.
 - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente;
 - În cazul unor construcții noi pe amplasamente libere unde au existat sau nu construcții vechi, se pot realiza fațade cu expresie modernă, dar ținând cont de scara arhitecturală a fronturilor existente, cadență, ritm, raportul plin/gol în favoarea plinului, studiindu-se și posibilitatea reluării unor elemente de la fațada clădirii ce a existat pe amplasamentul respectiv.

C. Firme, reclame, elemente de signalistică

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

- a) Nu se admite montarea de reclame, benere elemente de semnalizare auto care să obtureze imagini valoroase asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, capete de perspectivă .

D. Acoperișuri

- a) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei înconjurătoare.
- b) Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament.
- c) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- d) În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambienală nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin lucarnele caracteristice ale clădirilor, sau prin ferestre de tip "VELLUX., cu condiția pastrării lucarnelor traditionale (în cazul în care se pastreaza lucarne), iar pentru clădirile frontului din subzona C1 nu se admit ferestre VELUX.(limitandu-se numai la lucarnele caracteristice clădirilor)
 - e) În cazul clădirilor monument istoric și a celor cu aviz de clasare, sunt interzise ferestrele tip VELUX; .(limitandu-se numai la lucarnele caracteristice clădirilor)

C 2 + C 3 + C 4 C 5 - arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate; se interzice realizarea calcanele vizibile din circulațiile publice;

C 1 – accentul se va pune pe conservarea fațadelor cu elementele decorative pastrate ; în cazurile în care s-au pierdut, se va reveni la situația inițială, după o cercetare bine documentată ;

CAP.2	ZONA INSTITUTII PUBLICE - SERVICII	(I S)
--------------	---	--------------

NOTA : Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 2,3,4,5,6,7,8,10,11,12
- cartierul LIVIU REBREANU: UTR 1

1. CARACTERUL ZONEI

Zona IS cuprinde institutiile publice, serviciile, unitățile comerciale existente și propuse care nu sunt cuprinse în zona centrală.

Zona cuprinde următoarele subzone:

ZONA SE COMPUNE DIN URMATOARELE SUBZONE:

IS 1 - Subzona institutii publice –servicii situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice, dar in exteriorul zonei centrale, in regim de inaltime maxim P+1

IS 1a- instituții publice și servicii de interes general existente

IS 1b- instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale sau de depozitare existente (SC INEUL, SERELE, depozite EN –GROS

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

IS 3- Subzona institutii publice –servicii propuse in afara zonei de protectie, in regim de inaltime maxim P+3 - Nasaud

IS 3a- instituții publice și servicii comerciale nepoluante propuse in zona spre Rebrisoara (fasia de 20 m de la domeniul public – la parterul locuintelor colective – individuale

IS 3b- instituții publice și servicii comerciale nepoluante propuse in zona cartier existent blocuri (fasia de 20 m de la domeniul public – la parterul locuintelor colective - individuale

IS 3c- instituții publice și servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren : zona industrială sau zona PECO spre Rebrisoara

Toate interventiile (constructii noi, modernizari cladiri existente, renovari, extinderi, mansardari, etajari) asupra imobilelor din zonele de protectie ale monumentelor istorice se vor autoriza numai cu Avizul Comisiei Monumentelor istorice.

În ZONA INSTITUTII PUBLICE-LIVIU REBREANU se găsesc următoarele monumente istorice conform Listei Monumentelor Istorice din 2004 la care se aplică și prevederile capitolului 5.B. din prezentul Regulament:

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

Funcțiunea predominanta: Instituții publice și servicii de interes general

Funcțiuni complementare

- locuinte;
- unitati productive nepoluante
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

2. UTILIZARI PERMISE

- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri, sedii firme, instituții financiar-bancare, , sedii O.N.G.-uri, fundații, sedii partide politice, spații polifuncționale;
- locuințe
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- depozite comerciale sub 50 mp arie construită desfășurată.

3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

IS 1 - Orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în zonele de protecție ale monumentelor istorice, se va realiza cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor Istorice.

- Orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va face cu condiția obținerii avizului Regionalei CFR .
- La intervențiile asupra CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALĂ se va propune conservarea lor sau refacerea după modelul original..

IS 1a – este obligatorie menținerea parcellarului existent (forma și dimensiunile parcelei, modul de ocupare al terenului, caracterul clădirilor ; , evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor; de asemenea, regimul de înălțime nu va depăși P+1;

IS 1b- se admite conversia zonelor industriale sau de depozitare existente în servicii-instituții compatibile cu funcțiunile din zona centrală; – se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

IS 1 + IS 2 + IS 3 - se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

IS 1 _IS 2 + IS 3 - orice intervenție pentru schimbarea de funcțiune sau reconversie funcțională ,se poate realiza numai pe baza unor documentații PUZ aprobate

Condițiile (din DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Condiții generale privind eliberarea Autorizației de construire, la care se adaugă condițiile din CAP. 5 - Zone protejate- Zone de protecție

- condițiile de la subpunctele a, c,d, e, f, i, j,k pentru toate Unitățile Teritoriale de Referință;
- Se instituie interdicție temporară de construire pentru subzonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD (vezi planșa REGLEMENTĂRI). Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ , respectiv P.U.D.

4. UTILIZARI INTERZISE

Se interzice:

IS 1 - orice construcție care prin volumetrie, amplasament , scara - influențează negativ percepția clădirilor monument

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona protejată;

IS 1 + IS 2 + IS 3a + IS3b -

Se interzic:

- Construcții pentru activități de producție poluante , depozitare en gros;
- Construcții pentru creșterea animalelor
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei
- În zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.
- orice construcție și extindere de construcție, altele decât cele autorizate la punctul 2.

5. CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Nici o construcție definitivă nu se va realiza între drumurile publice și aliniamentul existent

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 5 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim **250 metri**.

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Conform art. 23 – RGU.

- prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 7- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Toate construcțiile ce urmează a se construi la stradă vor respecta în general regula de aliniere a construcțiilor existente, astfel:

- se vor amplasa la aliniament în cazul străzilor cu construcțiile existente situate la aliniamentul stradal, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii
- se vor amplasa obligatoriu retras de la aliniament, păstrând distanța de amplasare a clădirilor existente, în cazul străzilor cu construcții retrase de la aliniamentul stradal.
- Nu se admit scări, trepte și nici o altă ieșire din limita de aliniere, cu mai mult de 0,30 m, cu excepția streșinilor și parasolarelor. Nu se admit ieșiri din aliniament cu consolă la etajele superioare.
- Firmele ieșite perpendicular din aliniere nu vor depăși 2/3 din lățimea trotuarului.
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii);

7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE DOMENIUL PUBLIC

(rețele, cai ferate, drumuri publice, lucrări publice)

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 6 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

8. AMPLASAREA FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform Art. 24- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

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.

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu, cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi, H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m, necesară în cazurile de mai sus, se majorează la:

- 4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;
- 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.
- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de linie sau pe linie cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m, sau se pot amplasa pe linie în situația în care se alipesc altor construcții anexe din parcela vecină.
- Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o desfășurare a frontului stradal pe o lungime de 100 m de-o parte și de alta a parcelei, precum și un profil transversal (ca siluetă) al clădirilor existente și celei propuse.

- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă.
- 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

9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA

Se respectă toate prevederile art. 24- R.G.U.

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

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire (conform Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism.)

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.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita

10. CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

Parcellele existente ale clădirilor cu valoare ambientală vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) dacă sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:
 - minim 150 m.p., pentru clădiri înscrise;
 - minim 200 m.p., pentru clădiri izolate sau cuplate.
- b) dacă nu sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:
 - minim 750 mp.
- c) să aibă un front la stradă de:
 - minim 8 m, pentru clădiri înscrise;
 - minim 12 m, pentru clădiri izolate sau cuplate.
- e) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

IS 1 - 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 fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

IS2 + IS3 - conform P.U.Z. elaborat pe baza temei beneficiarului.

11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT) COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform Art. 15 din R.G.U. și Anexei nr. 2 .

IS 1 - POT maxim = 50%:	CUT maxim = 1
IS 2 - POT maxim = 40%:	CUT maxim = 1,2
IS 3 - POT maxim = 50%:	CUT maxim = 2,0

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

- pentru construcții de sănătate: **POT max. = 20%**

- 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

12. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

– înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- înălțimea la cornisa a construcțiilor social-culturale va fi stabilită cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

IS 1 – înălțimea maximă admisibilă P+1

IS 2 – înălțimea maximă admisibilă P+2

IS 3 – înălțimea maximă admisibilă P+3

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală din zonele de protecție ale monumentelor de arhitectură. Acestea se vor putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

13. SPATII VERZI

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

- Pe suprafața fiecărei parcele din cadrul zonei este obligatoriu să se mențină sau să se creeze spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Anexei nr.6 la prezentul Regulamentul General de Urbanism.

14. ÎMPREJMUIRI.

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase din punct de vedere arhitectural (monumente de arhitectură, clădiri din zona protejată), împrejurimile tradiționale vor fi menținute, renovate, restaurate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În cazul unor reparații și realizării unor construcții noi, împrejurimile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Împrejurimile noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejurimilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc)

15. ECHIPARE EDILITARĂ

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 8 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejurimi, etc.

16. ASPECT EXTERIOR

Vezi PRESCRIPTII GENERALE – CAP. 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Conform art. 32 din R.G.U.

E. Dispoziții generale

- g) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- h) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- i) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- j) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- k) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

F. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu valoare ambientală se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)

- Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- g) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
 - h) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
 - i) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente (clădiri cu valoare ambientală) vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine argumentate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Jud. Bistrita Nasaud
 - j) Clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

G. Firme, reclame, elemente de signalistică

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

- b) Nu se admite montarea de reclame, benere elemente de semnalizare auto care să obtureze imagini valoroase asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, capete de perspectivă.

H. Acoperișuri

- e) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei înconjurătoare.
- f) La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum $40^{\circ} - 45^{\circ}$.
- g) Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament.
- h) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- i) În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambianțială nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip “VELLUX”, cu condiția pastrării lucarnelor tradiționale (în cazul în care se pastrează lucarne)

CAP.3	ZONA DE LOCUINTE	(L)
--------------	-------------------------	------------

NOTA : Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14
- cartierul LIVIU REBREANU: UTR 1,2

1. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L1 - Subzona locuintelor individuale care pastreaza tesutul urban, situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice, dar in exteriorul zonei centrale - NASAUD

L 1a- subzona locuintelor individuale de tip rural, care pastreaza tesutul urban (trama stradala, parcelar, mod de ocupare) cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1,P+2 din Lusca

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 Nasaud

L 1c- subzona locuintelor individuale, care pastreaza tesutul urban, cu regim de construire cuplat sau izolat, P, P+1, din zona terasa de nord, str. T. Vladimirescu, Nasaud

L 1d- subzona locuintelor colective, blocuri existente , P+4, str. T.Vladimirescu, Nasaud

L2 - Subzona locuintelor individuale situate in afara zonei de protectie monumente istorice – NASAUD (cu exceptia perimetrului sitului arheologic neclasat din L2d – PRISACA)

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 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

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 - 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

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 - NASAUD

L3 - Subzona locuintelor colective, P+3, P+4, situate in afara zonei de protectie monumente istorice - NASAUD

L 3a- subzona locuintelor colective formand ansamblul de blocuri existent , P+4

L 3b- subzona locuintelor colective ,P+3, P+4, spre Rebrisoara, propuse pe baza de PUZ – impreuna cu locuintele individuale existente

L4 - Subzona locuintelor individuale - cartier LIVIU REBREANU

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

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

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

În ZONA DeE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE se găsesc următoarele Cladiri cu valoare ambientala la care se aplică și prevederile capitolului 5.C. din prezentul Regulament, si la care , orice interventie se face numai cu Avizul Comisiei Monumentelor istorice.

Lista cladirilor cu valoare ambientala; Amplasarea în funcție de unitățile teritoriale de referință

Nr.crt.	Adresă	Denumire	U.T.R
---------	--------	----------	-------

	LOCALITATEA NASAUD		
23	Str. George Cosbuc; nr. 49	Locuinta urbana - Catarig Emilia 2/2 sec.XIX	2
24	Str. George Cosbuc; nr. 98	Locuinta urbana - fosta Heinn Fabisch 1/2 sec.XX	2
25	Str. T. Vladimirescu; nr. 27	Locuinta urbana - Petri Vasile 1/2 sec.XX	3
26	Str. T. Vladimirescu; nr. 9	Locuinta urbana - Ilies Ludovic interbelic	3
27	Str. Horea; nr. 9	Locuinta urbana - Urîte Aurica 1/2 sec.XX	2
28	Str. Horea; nr. 47	Locuinta urbana - Rus Olimpia 1/2 sec.XX	2
29	Str. Horea; nr. 61	Locuinta urbana - Buhai Floarea 1/2 sec.XX	2
38	B-dul Granicerilor; nr. 43	Locuinta Urbana - Sangeorzan Marin si George 2/2 sec.XIX	3
39	B-dul Granicerilor; nr. 48	Locuinta Urbana - Tarziu George 1/2 sec.XX	4
40	B-dul Granicerilor; nr. 54	Locuinta Urbana - Suteu Maria (fosta casa Virgil Sotropa) - 1/2 sec.XX	4

SITURI ARHEOLOGICE NECLASATE (ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC)

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

Problemele ridicate de subzonele L1 b, L2 d si L2e sunt urmatoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili de la nordul orasului (str. N. Draganu, L. Rebrewanu, A. Iancu, Gagi) care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de tip rural de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare si fara racordari la retele edilitare de apa si canalizare, cu cladiri de tip urban cu P+1- P+3 niveluri, de dimensiuni mari si echipate moderne;
- este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de constructie reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor;
- solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevaderilor Regulamentului Local de Urbanism si a conditiilor din autorizatia de construire;

Justificarea propunerii zonei de locuinte colective – servicii

- din cauza presiunii exercitate asupra zonei centrale in privinta construirii de obiective nepotrivite pentru o zona cu valori patrimoniale istorice, a aparut necesitatea propunerii unor amplasamente pentru constructia unor asemenea obiective : blocuri de locuinte, servicii care polarizeaza circulatii mari de masini si persoane

Funcțiunea predominantă: Locuirea.

Compusa din:

- locuințe cu caracter urban și semi – rural cu regim de înălțime P, P + 1 și P + 2, în cadrul zonei funcționale L1, L2
- locuințe de tip urban cu regim de înălțime preponderent P+3, P + 4 cadrul zonei funcționale L3

Funcțiuni complementare

- institutii publice și servicii;
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

2. UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale cu caracter rural, urban in subzonele L1, L2
- locuinte colective, in subzonele L3
- dotari publice;
- comert, activitati artizanale;
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, , cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului Regionalei CFR

- L 1a + L 1b+L1c +L1d** - Autorizațiile de construire pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele de protecție monumente istorice, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
 - se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective medii
 - În zonele de protecție monumente istorice, autorizațiile de demolare ale clădirilor existente , se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.
- **L 2c** – se vor autoriza construcții de locuinte unifamiliale numai după avizare PUZ - Lotizare
- **L3a** - Construcții de lemnarii dintre blocuri se vor desființa și se vor crea spații verzi, conf. TABEL SPATII VERZI ANEXAT
- **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
- L2d +L2e** - In **zonele cu risc mediu de alunecări** se instituie interdicție temporară de construire; in aceste zone; in aceste zone, se pot executa construcții numai în urma unui studiu geotehnic în care se vor prevedea condițiile construirii.
- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 - regimul de construire va fi numai izolat;
 - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
 - plantarea se va face cu specii ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- L 2d**- In perimetrul sitului arheologic neclasat PRISACA (ZONA CU POTENTIAL ARHEOLOGIC) – orice descoperire de vestigii arheologice se va anunța urgent Direcției Județene de Cultură și Culte.
- Autorizațiile de construire pentru construirea de locuinte colective se vor putea elibera numai după PUZ autorizat
- 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.
- Se instituie interdicție temporară de construire pentru subzonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD (vezi planșa REGLEMENTĂRI).
 - In Intervențiile asupra CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALĂ se va propune conservarea sau refacerea lor după modelul original;
 - pentru zonele cu țesut urban tradițional pastrat (L1a, L1b, L2a), se mențin caracteristicile țesutului urban existent (forma și dimensiunile parcelei, modul de ocupare al terenului, caracterul clădirilor ;
 - orice intervenție propusă cu schimbare de funcțiune, se poate realiza numai pe baza unei documentații PUZ aprobate
 - condițiile de la subpunctele a, c, d, e, f, i, j, k pentru toate Unitățile Teritoriale de Referință;
 - condițiile de la subpunctele h, de descarcare de sarcină arheologică pentru UTR 3, 7
 - condiția de a prevedea la DN 17D, benzi suplimentare de circulație (dreapta-stanga) - pentru UTR 5 (Nasaud) și pentru UTR 2 (Liviu Rebreanu)

Conditii (din DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Conditii generale privind eliberarea Autorizatiei de construire, la care se adauga conditiile din CAP. 5: Zone protejate- Zone de protectie

5. UTILIZARI INTERZISE

- L 1 + L 2** - se interzice introducerea în lotizările din aceste zone a locuințelor colective medii (blocuri de locuințe), prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;
- L2 d + L2e** - In zonele cu risc mare de alunecari se instituie interdicție definitivă de construire. In aceste zone este necesară elaborarea unui studiu geotehnic de specialitate și, dacă se dorește totuși să se construiască, aceasta s-ar putea numai după executarea unor ample lucrări de stopare a alunecărilor, în întreaga zonă ca urmare a preluării condițiilor din acest studiu (lucrările pe porțiuni izolate nu rezolvă problemele de alunecări de acest tip)
- L 1a + L1b + L1c+L2e +L2f** - se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe (max. P+2)
- L 1d+L3a** - se interzic locuințele individuale

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;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- In zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.
- orice construcție și extindere de construcție, altele decât cele autorizate la punctul 2.

5. CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Nici o construcție definitivă nu se va realiza între drumurile publice și aliniamentul existent

L 1 + L 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 5 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Conform art. 23 – RG.U.

- prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 7- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Toate construcțiile ce urmează a se construi la stradă vor respecta în general regula de aliniere a construcțiilor existente, astfel:

- se va respecta caracterul general al străzii respective.

L 2c+L4c + L 3b - conform P.U.Z.

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

- se vor amplasa respectând retragerile de la aliniament ale clădirilor existente, păstrând distanța de amplasare a clădirilor existente, în cazul străzilor cu construcții retrase de la aliniamentul stradal.

- Nu se admit scări, trepte și nici o altă ieșire din limita de aliniere, cu mai mult de 0,30 m, cu excepția streșinilor și parasolarelor. Nu se admit ieșiri din aliniament cu consolă la etajele superioare.

- Firmele ieșite perpendicular din aliniere nu vor depăși 2/3 din lățimea trotuarului.

- autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea clădirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii);

7. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE DOMENIUL PUBLIC

(rețele, cai ferate, drumuri publice, lucrari publice)

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 6 – Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

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

8. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform Art. 24- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

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.

L1 a + L1 b + L1c + L2 a + L2e + L2f – se mentine actualul regim de construire izolat sau cuplat, si modul de ocupareal parcelei (cladiri alungite cu latura ingusta la strada)

Pentru toate constructiile ce se realizeaza pe o parcela se impune o distanta minima fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a acesteia egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, cu urmatoarele exceptii:

- clădirea se lipește de doua calcane invecinate, formand un front continuu, cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii invecinate, caz în care se mentine, pe celelalte laturi, H/2 fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minima de 3,0 m, necesara în cazurile de mai sus, se majoreaza la:

- 4,0 m în cazul când o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;
- 6,0 m în cazul când o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina.
- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de linia sau pe linia cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m, sau se pot amplasa pe linia în situația în care se alipesc altor construcții anexe din parcela vecină.
- Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.
Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o desfășurare a frontului stradal pe o lungime de 100 m de-o parte și de alta a parcelei, precum și un profil transversal (ca siluetă) al clădirilor existente și celei propuse.
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă.
- 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

9. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA

Se respectă toate prevederile art. 24- R.G.U.

L1 a + L1 b + L1c + L2 a + L2e + L2f – se mentine actualul regim de construire izolat sau cuplat, si modul de ocupareal parcelei (cladiri alungite cu latura ingusta la strada)

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

L1 a + L1 b + L1c + L2d + L2 a + L2e + L2f - se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.. care se va aviza conform legii;

L3 b – se vor respecta conditiile din PUZ zonei

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.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor codului civil.

10. CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

Parcellele existente ale clădirilor cu valoare ambientală vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) dacă sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:
 - minim 150 m.p., pentru clădiri înscrise;
 - minim 200 m.p., pentru clădiri izolate sau cuplate.
- b) dacă nu sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:
 - minim 750 mp.
- c) să aibă un front la stradă de:
 - minim 8 m, pentru clădiri înscrise;
 - minim 12 m, pentru clădiri izolate sau cuplate.

Parcellele cu suprafață sub 150 mp. în cadrul unor parcelări conservate, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

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.

L1 a + L1 b + L1c + L2 a + L2e - se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subimpartiri;

L2 b + L2c + L2d + L2f - se recomandă să se evite orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subimpartiri; - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

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 accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

- f) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT) COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform Art. 15 din R.G.U. și Anexei nr. 2 .

L1a - POT maxim = 30% :	CUT maxim = 1
L1b - POT maxim = 30% :	CUT maxim = 0,6
L1c - POT maxim = 30% :	CUT maxim = 0,6
L1d - POT maxim = 33% :	CUT maxim = 1,8
L2a - POT maxim = 35% :	CUT maxim = 1 (str. Horea CUT maxim = 0,7)
L2b - POT maxim = 35% :	CUT maxim = 1
L2c - POT maxim = 35% :	CUT maxim = 1
L2d - POT maxim = 20% :	CUT maxim = 0,35
L2e - POT maxim = 20% :	CUT maxim = 0,35
L2f - POT maxim = 30% :	CUT maxim = 0,6
L3a - POT maxim = 20% :	CUT maxim = 1
L3b - POT maxim = 20% :	CUT maxim = 1
<u>CARTIER LIVIU REBREANU</u>	
L4a - POT maxim = 30% :	CUT maxim = 0,6
L4b - POT maxim = 30% :	CUT maxim = 0,6
L4c - POT maxim = 30% :	CUT maxim = 0,6

- 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)

12. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- înaltimea la cornisa a constructiilor social-culturale va fi stabilita cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală din zonele de protecție ale monumentelor de arhitectură. Acestea se vor putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

L1a	- înălțimea maximă admisibilă P+2
L1b	- înălțimea maximă admisibilă D+P
L1c	- înălțimea maximă admisibilă P+M
L1d	- înălțimea maximă admisibilă - inaltimea existenta (P+4)
L2a	- înălțimea maximă admisibilă P+2 (str. Horea – înălțimea max. admisibilă P+1)
L2b	- înălțimea maximă admisibilă P+2
L2c	- înălțimea maximă admisibilă P+2 (conf. PUZ)
L2d	- înălțimea maximă admisibilă D+P
L2e	- înălțimea maximă admisibilă D+P
L2f	- înălțimea maximă admisibilă P+2;
L3a	- înălțimea maximă admisibilă P+4 (blocurile existente)
L3b	- înălțimea maximă admisibilă P+3, p+4 (conf. PUZ)
<u>CARTIER LIVIU REBREANU</u>	
L4a	- înălțimea maximă admisibilă P+1
L4b	- înălțimea maximă admisibilă P+1
L4c	- înălțimea maximă admisibilă P+1

13. SPATII VERZI

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

- In UTR nr. 13, 24 Se propune plantație de aliniament. Adiacent DE 576, pe ambele parti.
 - Pe suprafata fiecărei parcele din cadrul zonei este obligatoriu sa se mentina sau sa se creeze spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform Anexei nr.6 la prezentul Regulamentul General de Urbanism.
 - conditia de a prevedea la calea ferata, perdea verde de protectie
- Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase din punct de vedere arhitectural (monumente de arhitectură, clădiri din zona protejată), împrejuririle tradiționale vor fi menținute, renovate, restaurate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În cazul unor reparații și realizării unor construcții noi, împrejuririle vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc

15. ECHIPARE EDILITARA

Vezi DISPOZIȚII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 8 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejuriri, etc.

16. ASPECT EXTERIOR

Vezi PRESCRIPTII GENERALE – CAP. 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Conform art. 32 din R.G.U.

I. Dispoziții generale

- 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.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

II. Pentru intervențiile asupra clădirilor din zonele de protecție a monumentelor istorice (L1 a, L1 b și L1c)

Fațade

- În cazul clădirilor cu valoare ambientală se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)

Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.

- la construcțiile vechi cu valoare arhitecturală cuprinse în zona de protecție, se recomandă a se evita înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.

- Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi cu valoare arhitectural- ambientală. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.

- Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.

- Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.

- Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente (clădiri cu valoare ambientală) vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine argumentate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă

intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Jud. Bistrita Nasaud

- Clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

Firme, reclame, elemente de signalistică

- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

- Nu se admite montarea de reclame, benere elemente de semnalizare auto care să obtureze imagini valoroase asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, capete de perspectivă .

Acoperișuri

- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei înconjurătoare.

- La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40° – 45° .

- Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament.

- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

- În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambienală nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip “VELLUX., cu condiția pastrării lucarnelor traditionale (in cazul in care se pastreaza lucarne)

CAP.4	ZONA DE PRODUCTIE	(A)
--------------	--------------------------	------------

NOTA: Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 2,3,4,6,7,10,11,12
- cartierul LIVIU REBREANU: -

1. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele zone, subzone si unitati de referinta:

A1- ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

- A 1a-** subzona unitati industriale / depozitare existente - formand zona dominant industrială
- A 1b-** subzona unitati industriale / depozitare – dispersate
- A 1c-** subzona unitati industriale / depozitare propuse

A2 ZONA UNITATILOR AGRICOLE

- A 2a-** subzona unitatilor agricole existente

Problemele:

– unitatile de productie existente , formand zona dominant industrială , au lasat terenuri libere intre ele, sau cu locuinte unifamiliale ; acestea, dat fiind imediata apropiere, nu mai pot sa se dezvolte normal cu functiunea lor, si, in acelasi timp nu exista alte terenuri pentru dezvoltarea viitoare a investitiilor in domeniul industrial ; in consecinta singura varianta care ni se pare potrivita este sa incurajam dezvoltarea unitatilor de productie nepoluante impreuna cu serviciile, in defavoarea locuintelor, care trebuie sa treaca printr-un proces de reconversie

Funcțiunea predominantă:

- unități industriale și depozite, servicii existente sau propuse în cadrul zonei A1
- unitati agricole in cadrul zonei A2

Funcțiuni complementare:

- cai de comunicare rutiere, feroviare si constructii aferente
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare
- servicii compatibile functiunii zonei
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

2. UTILIZARI PERMISE

- dispoziții subzona A1:

- unități de producție industrială și depozitare
- staționări auto, parking-uri
- spații verzi amenajate, perdele de protecție

- dispoziții specifice U.T.R. nr. 12

- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
- unități de producție industrială și depozitare
- servicii
- centre de afaceri, instituții financiar-bancare
- spații de cazare

- spații verzi
- staționări auto, parking-uri

- dispoziții specifice unitatilor productive dispersate – A1 b:

- reconversie spre functiuni nepoluante: unitati productive nepoluante, servicii, locuinte etc...

3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a drumurilor publice, cu condiția obținerii avizului Regionalei CF, respectiv avizul D.R.D.P
 - pe terenurile situate în zonele de protecție monumente istorice sunt permise funcțiunile precizate la Art. 2, cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice, conform legislației în vigoare. De asemenea, orice intervenție asupra construcțiilor clasificate ca monumente istorice este condiționată de obținerea aceluiași aviz.
 - unitățile de producție propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
 - S-au stabilit interdicții temporare pentru extinderea zonei industriale, până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.Z., pentru UTR 12
 - Până la elaborarea studiului de fezabilitate pentru ocolitoarea de trafic greu în noua variantă, se instituie un regim de interdicție temporară de construire pe o rază de cca 200 m de la intersecția acesteia cu DN 17 C
 - Unitățile de producție noi se vor amplasa numai pe baza documentațiilor PUZ aprobat
- unitatile amplasate in imediata apropiere a zonelor de locuit trebuie sa fie nepoluante, in caz contrar trebuind sa-si opreasca activitatea pana la asigurarea conditiilor impuse de Agentia de Protectia Mediului -Bistrita

Conditii: (din DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Conditii generale privind eliberarea Autorizatiei de construire, la care se adauga conditiile din CAP. 5 ZONE PROTEJATE- ZONE DE PROTECTIE

- conditiile de la subpunctele a, c, e, f, i, j, k pentru toate Unitatile Teritoriale de Referinta;

4. UTILIZARI INTERZISE

- 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.

Sunt interzise:

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- unități de producție în zonele industriale și de depozitare în care P.U.G. propune reconversie funcțională (UTR nr., nr. 6, nr. 7)
- construcții de locuințe
- depozite de deșeuri
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă.
- In zonele de protecție ale cursurilor de apă și în zonele inundabile, sunt interzise orice fel de construcții. Sunt permise numai culturile agricole.

5. CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 5 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE STRADA /ALINIAMENT

Unitatile industriale sau agricole nepoluante, amplasate in zone rezidentiale, vor respecta distantele minime obligatorii, ale zonei respective (vezi ZONE PROTEJATE – ZONE DE PROTECTIE

Se recomanda, ca in fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale, sau din preajma lor, vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Construcțiile agro-zootehnice precum și stațiile de epurare aferente fermelor vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10 m. În această fâșie de teren situată între clădiri și aliniament se va prevedea o plantație de protecție.

7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE DOMENIUL PUBLIC

(rețele, cai ferate, drumuri publice, lucrări publice)

Vezi DISPOZIȚII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 6 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

8. AMPLASAREA FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate clădirile și subzonele I și A se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei, egală cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este din Zona de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m.

9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA

Conform Art. 24- R.G.U.

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire (conform

Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism), salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea de la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

10. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT) COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 2 din R.G.U.

- POT maxim = 50%: CUT maxim = 1

12. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Conform Art. 31- R.G.U.

– înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri (5,0 m) clădirile învecinate.

13. SPAȚII VERZI

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție de min. 20 % din suprafața totală a terenului unității productive.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform art. 35 – R.G.U.

15. ECHIPARE EDILITARĂ

Orice construcție nouă destinată activităților productive industriale, agro-industriale și agricole **trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și a rețelei electrice din zonă.** Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție apă și canalizare, se admite alimentarea cu apă din puturi și evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, în conformitate cu actele normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de apă și canalizare.

16. ASPECT EXTERIOR

Vezi PRESCRIPTII GENERALE – CAP. 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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

Conform art. 32 din R.G.U.

CAP.5	ZONA MIXTA	(M)
--------------	-------------------	------------

NOTA: Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 6, 11,12
- cartierul LIVIU REBREANU: -

2. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele zone, subzone si unitati de referinta:

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

M 2- subzona mixta situata in afara zonei de protectie Monumente Istorice, 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),

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

Problemele ridicate de subzonele M 1 sunt urmatoarele:

– unitatile de productie existente (SC INEUL, SC MONTAINYDI, SC INFLUENT) agreseaza zona centrala, constituind o vecinatate nepotrivita ; in concluzie propunem relocarea acestor activitati sau conversia lor in alte functiuni, potrivite : servicii nepoluante care nu necesita suprafete mari si nu angreneaza un numar mare de masini ; inaltimea maxima admisa in aceste zone este de P+2 (8 m)

Problemele din subzonele M 2 :

- unitatile de productie existente , formand zona dominant industriala , au lasat terenuri libere intre ele, sau cu locuinte unifamiliale ; acestea, dat fiind imediata apropiere, nu mai pot sa se dezvolte normal cu functiunea lor, si, in acelasi timp nu exista alte terenuri pentru dezvoltarea viitoare a investitiilor in domeniul industrial ; in consecinta singura varianta care ni se pare potrivita este sa incurajam dezvoltarea unitatilor de productie nepoluante impreuna cu serviciile, in defavoarea locuintelor, care trebuie sa treaca printr-un proces de reconversie si relocare.
- unitatile de depozitare din intersectia caii ferate cu DN17C , sunt o prezenta dezagreabila in vecinatatea locuintelor unifamiliale luxoase ; in acelasi timp acesta locatie poate constitui un culoar de trecere a viitoarei Rute ocolitoare trafic greu

Functiunea predominanta:

M 1 – servicii nepoluante, sedii de firme propuse

M 2 – unitati de productie, supermarketuri, servicii zgomotoase

M 3 – servicii nepoluante, sedii de firme propuse

Functiuni complementare:

M 1 , M3 – mici unități industriale nepoluante, existente in proportie de max. 40 % in etapa 1

M 2 – locuinte unifamiliale existente, in proportie de max. 40 % in etapa 1

- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

-

2. UTILIZARI PERMISE

- **dispoziții subzona M 1, M3 : U.T.R. nr. 11, UTR 2**
 - 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
- **dispoziții subzona M 2: U.T.R. nr. 12,**
 - spații pentru administrația coordonatoare a zonei
 - unități de producție industrială și depozitare
 - servicii generatoare de mari aglomerări de persoane
 - centre de afaceri, instituții financiar-bancare
 - spații de cazare
 - spații verzi
 - staționări auto, parking-uri
 - locuințe individuale existente, încurajându-se diminuarea acestei funcțiuni în această subzona

3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

dispoziții subzona M 1, M3 : U.T.R. nr. 11, UTR 2

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

dispoziții subzona M 2 : U.T.R. nr. 12

- locuințele unifamiliale din UTR nr. 12 vor suferi un proces de reconversie sau relocare, lasand loc funcțiunilor compatibile cu zona industrială: servicii și unitati productive; condiție PUZ

în general:

- funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a drumurilor publice, cu condiția obținerii avizului Regionalei CF, respectiv avizul D.R.D.P
 - pe terenurile situate în zonele de protecție monumente istorice (UTR nr. 11) sunt permise funcțiunile precizate la Art. 2, cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice , conform legislației în vigoare. De asemenea, orice intervenție asupra construcțiilor clasificate ca monumente istorice este condiționată de obținerea aceluiși aviz.
 - unitățile - serviciile propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
 - S-au stabilit interdicții temporare pentru extinderea zonei industriale, până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.Z. , pentru UTR 12
 - Până la elaborarea studiului de fezabilitate pentru ocolitoarea de trafic greu în noua variantă, se instituie un regim de interdicție temporară de construire pe o rază de cca 200 m de la intersecția acesteia cu DN 17 C
 - Unitățile de producție noi se vor amplasa numai pe baza documentațiilor PUZaprobate
- unitatile amplasate în imediata apropiere a zonelor de locuit trebuie să fie nepoluante, în caz contrar trebuind să-și oprească activitatea până la asigurarea condițiilor impuse de Agenția de Protecția Mediului –Bistrița

Conditii: (din DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Conditii generale privind eliberarea Autorizatiei de construire, la care se adauga conditiile din CAP. 5 ZONE PROTEJATE- ZONE DE PROTECTIE

- conditiile de la subpunctele a, c, e, f, i, j, k pentru toate Unitatile Teritoriale de Referinta;

4. UTILIZARI INTERZISE

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

dispoziții subzona M 1, M3: U.T.R. nr. 11,

Se interzic:

- 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.

- **dispoziții subzona M 2: U.T.R. nr. 12.**

Se interzic:

- Construcții de locuințe pe parcele goale, extinderi de locuințe existente
- orice construcție sau extindere, altă decât cele autorizate la punctul 2.

- **dispoziții subzona M 2: U.T.R. nr.6**

Se interzic:

- orice construcții până la PUZ Ruta Ocolitoare

5. CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 5 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

6.AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA /ALINIAMENT

Unitățile industriale sau agricole nepoluante, amplasate în zone rezidențiale, vor respecta distanțele minime obligatorii, ale zonei respective (vezi ZONE PROTEJATE – ZONE DE PROTECTIE

Se recomandă, ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale, sau din preajma lor, vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Construcțiile agro-zootehnice precum și stațiile de epurare aferente fermelor vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10 m. În această fâșie de teren situată între clădiri și aliniament se va prevedea o plantație de protecție.

7. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE DOMENIUL PUBLIC

(rețele, cai ferate, drumuri publice, lucrări publice)

Vezi DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 6 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

8. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate clădirile din subzonele I și A se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei, egală cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este din Zona de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m.

9. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA

Conform Art. 24- R.G.U.

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire (conform

Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism), salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea de la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

10. CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

Conform necesitatilor tehnologice și normelor specifice.

11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 2 din R.G.U.

M 1, M3 - POT maxim = **40%**: CUT maxim = **1**

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

- 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

12. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Conform Art. 31- R.G.U.

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- înălțimea la cornisa a construcțiilor social-culturale va fi stabilită cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

M 1+M3 – înălțimea maximă admisibilă P+2 (8m)

Celelalte subzone- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri (5,0 m) clădirile învecinate.

13. SPATII VERZI

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție de min. 20 % din suprafața totală a terenului unității productive.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform art. 35 – R.G.U.

15. ECHIPARE EDILITARĂ

Orice construcție nouă destinată activităților productive industriale, agro-industriale și agricole **trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și a rețelei electrice din zonă**. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție apă și canalizare, se admite alimentarea cu apă din puturi și evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, în conformitate cu actele normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de apă și canalizare.

16. ASPECT EXTERIOR

Vezi PRESCRIPTII GENERALE – CAP. 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

Conform art. 32 din R.G.U.

CAP.6	ZONA DE SPATII VERZI,SPORT,TURISM
--------------	--

(V)

NOTA: Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 1,3,4,5,6,7,9,10,12
- cartierul LIVIU REBREANU: UTR 2

1. CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V1 - Spatii verzi, situate in interiorul zonei de protectie monumente istorice

- V 1a-** parcuri, gradini publice orasanesti, scuaruri, fasii plantate publice - existente
- V 1b-** parcuri, gradini publice orasanesti, scuaruri, fasii plantate publice – propuse
- V 1c-** agrement, sport, recreere - existente
- V 1d-** agrement, sport, recreere – propuse
- V 1e-** paduri de agrement – propuse

V2 - Spatii verzi, situate in afara zonei de protectie monumente istorice

- V 2a-** parcuri, gradini publice orasanesti, scuaruri, fasii plantate publice - existente
- V 2b-** parcuri, gradini publice orasanesti, scuaruri, fasii plantate publice – propuse
- V 2c-** agrement, sport, recreere - existente
- V 2d-** agrement, sport, recreere - propuse
- V 2e-** paduri de agrement – propuse

Funcțiunea predominanta: Spatii verzi amenajate sau naturale, terenuri agrement,

2. UTILIZARI PERMISE

V 1a + V 1b + V 2a + V 2b - sunt admise numai funcțiunile de spatiu plantat, constand in :

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

V 1c+V 1d + V 2c+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

V 1e + V 2e - conform legilor si normelor in vigoare

2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Conditii: (din DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Conditii generale privind eliberarea Autorizatiei de construire, la care se adauga conditiile din CAP. 5 ZONE PROTEJATE- ZONE DE PROTECTIE

- pentru orice fel de constructii se va solicita, in mod obligatoriu, indicarea modului de tratare a spatiilor ramase libere pe planul ce insoteste cererea de autorizare de construire;

- **gradinile –parcuri ale:Grupuli Scolar Silvic, Muzeului Graniceresc sunt propuse a fi conservate, interzicand autorizarea de constructii in aceste spatii verzi.**

- taierea oricarui arbore va fi conditionata de plantarea a 3 arbori noi;

- Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu optura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban.

Interdicții temporare.

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

3. UTILIZARI INTERZISE

- **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.**

Sunt interzise:

V1b+V1c- se interzice orice constructie

- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala;

- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite

- se interzice realizarea locuintelor si a caselor de vacanta

- depozitarea deseurilor;

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

- orice tip de constructie si amenajare, alta decat cele autorizate la punctul 2.

5. CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

6.AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA /ALINIAMENT

Conform Art. 23 - R.G.U.

7. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE DOMENIUL PUBLIC

(rețele, cai ferate, drumuri publice, lucrari publice)

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

9. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA

Conform Art. 24- R.G.U.

10. CARACTERSTICI ALE PARCELELOR

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Conform . și Anexa 2 din R.G.U.

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

12. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Conform Art. 31- R.G.U.

– înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

V1,V2 – înălțimea maximă admisibilă P +M (6 m)

13. SPATII VERZI

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

14. ÎMPREJMUIRI.

Conform art. 35 – R.G.U.

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

15. ECHIPARE EDILITARA

Conform art. 27 din R.G.U.

16. ASPECT EXTERIOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CAP. 7	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
---------------	------------------------------------

(G)

NOTA: Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 2,3,8,12
- cartierul LIVIU REBREANU: UTR 1,3

1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde :

G1 - subzona de cimitir ,cu terenuri folosite pentru amenajarea si intretinerea locurilor de inhumare. (Nasaud si Liviu Rebreanu)

G2 - Subzona groapa de gunoi:

- Groapa de gunoi existenta (Nasaud) se propune a fi inchisa , urmand sa functioneze o Rampa de transfer in apropiere de Statia de Epurare, pe un amplasament nou;

Funcțiunea predominantă: Constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatilor, cimitire

2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- in cimitire

- borduri ,lespezi, monumente funerare ,cruci memoriale si obisnuite ,mici paraclise, cavouri
- reparatii de lucrari funerare
- executarea de alei , cu respectarea Ordinului fostului Minister al Sanatatii nr 261/25.01.1982
- executarea de garduri; accese carosabile, alei pietonale, parcaj, spații verzi.

Conditii: (din DISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Conditii generale privind eliberarea Autorizatiei de construire, la care se adauga conditiile din CAP. 5 ZONE PROTEJATE- ZONE DE PROTECTIE

- conditiile de la subpunctele a, c, e, f, i, j, k pentru toate Unitatile

Teritoriale de Referinta;

- la autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirului trebuie să se țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și locuințe: 50 m.
- orice intervenție asupra monumentelor de artă plastică sau arhitectură din cimitirele existente se va face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice .

3. UTILIZARI INTERZISE

Orice constructie si lucrari, altele decât cele permise la punctul 2.

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

4.CONDITII DE ACCES, DRUMURI, INHUMARE

- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetaie a incintelor vizibile de pe drumurile publice si spre vecinatati
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executarea acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.
- cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si perdea de arbori.

- se vor respecta Normele în vigoare privind depozitarea organizată a deșeurilor precum și Normele de igienă privind înhumarea, transportul și deshumarea cadavrelor umane.

5. ZONE DE PROTECTIE SANITARA

-se stabilește o zonă de protecție sanitară de 50 m în jurul cimitirelor

-pentru gropile de gunoi se va stabili o zonă de protecție sanitară conf .

Acordului Agenției de Protecție a Mediului Bistrita privind protecția surselor de apă și distanțele minime față de localitate

CAP.8	ZONA CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE	(CC)
--------------	--	-------------

NOTA: Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 6,12
- cartierul LIVIU REBREANU: -

1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde :

- **CCr1** : subzona căi de comunicație rutiere existente
- **CCr2**: subzona căi de comunicație rutiere propuse
- **CCf1**: subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente existente
- **CCf2**: subzona căi de comunicație navale și port propuse

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi de categoria I, a II-a, a III-a, a IV-a și în autostrăzi , drumuri expres, drumuri naționale, județene și comunale.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este, suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan. Zona drumurilor publice este alcătuită din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Funcțiunea predominantă: Căi de comunicație și construcții aferente.

Compusa din:

- căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse în cadrul subzonelor CCr
- căi de comunicație feroviare și construcții aferente în cadrul subzonelor CCf

Funcțiuni complementare: servicii compatibile funcției de baza a zonei, - rețele tehnico – edilitare

2. UTILIZARI PERMISE

Sunt permise:

- căi de comunicație
- parcaje publice, parking-uri
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru cicliști
- spații verzi
- refugii și treceri pentru pietoni
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare
- lucrări de artă
- lucrări de terasament

- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeti de protecție, plantații de protecție, etc.
- gări, autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației
- spații de depozitare pentru produsele transportate pe căi ferate și navigabile.

3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Conditii: (dinDISPOZITII / PRESCRIPTII GENERALE, CAP. 4: Conditii generale privind eliberarea Autorizatiei de construire, la care se adauga conditiile din CAP. 5: Zone protejate- Zone de protectie

- conditiile de la subpunctele a, c, e, f, i, j, k pentru toate Unitatile Teritoriale de Referinta;

- Orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în zonele de protecție ale monumentelor istorice, se va realiza cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor Istorice.

• CCf

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte și de alta a limitei carosabile a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. și Ministerul Transporturilor. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Se vor respecta toate condițiile impuse de art. 20 din R.G.U.

• CCr

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri – Bistrita Nasaud

Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U.

Interdicții temporare.

Indicațiile temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unei trame stradale noi, pentru terenurile pe care sunt propuse noi artere de circulație majoră, sau pasaje denivelate peste calea ferată. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

Interdicții temporare:

- Trama stradală propusă în zonele de extensie urbană, până la elaborarea și aprobarea PUZ pe terenurile respective;
- Traseele străzilor propuse în cadrul documentațiilor PUZ sau PUD aprobate;
- Terenurile pe care este propus traseul de circulație majoră rutieră de ocolire , precum și intersecțiile dintre acesta și DN 17 C (culoar 50 m)

Aceste terenuri se află în interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea studiilor SPF

- Se instituie interdicție temporară de construire până la obținerea avizelor D.R.D.P. și a Ministerului Transporturilor, în intravilan, de-a lungul B-dului Granicerilor (în zona Rebrisoara cu terenuri libere sau construite din 1999 (22 m din ax),

4. UTILIZARI INTERZISE

-Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a căii ferate).

- 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.

5. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru toata zona - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control – conform necesitatilor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate

Aspect exterior – se recomanda ca:

- pe toate arterele rutiere sa se efectueze plantari sau indesiri, in lungul acestora
- organizarea incintelor sa tina seama de marginea prezenta catre drumurile publice;
- parcajele publice sa fie plantate si inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime

Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 din R.G.U. Se vor avea în vedere respectarea propunerilor din planșele: “Căi de comunicații și transport” și “Încadrarea în teritoriu”.

Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu “Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane” – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau întreprinderi productive și servicii : 5 m;
- parcaje sau garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule față de frontul de locuințe, birouri: 15 m;
- parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 25 m;
- parcaje cu peste 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea construcțiilor se va face conform Art. 20 R.G.U.

Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23 R.G.U.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24 R.G.U.

Accese carosabile.

Conform Art. 25 și anexa 4 - R.G.U.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform Art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele și bransamentele de gaz se vor amplasa subteran.

Parcelarea.

Pentru construcțiile aferente căilor de comunicație se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

Procentul de ocupare al terenurilor (POT); Coeficientul de utilizare al terenurilor (CUT)

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

Inaltimea maxima admisa .

Inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in unitatile de referinta inconjuratoare

Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform Art. 32 din R.G.U.

Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

CAP.9

ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

(S)

NOTA: Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 1
- cartierul LIVIU REBREANU: -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- unitati militare;
- unitati de protectie civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- unitati de politie.

Unitatile apartinand acestei zone sunt amplasate in ZONA CENTRALA, si vor respecta reglementarile privind interventiile in ariile protejate – monumnte istorice, cum sunt detaliate in CAP. ZONA CENTRALA

Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu de 0.30 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2.00 metri de un al doi-lea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti.

CAP.10

ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE

(R)

NOTA: Se vor folosi, obligatoriu, PRESCRIPTIILE SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE DE REFERINTA din VOL.III, pentru incadrari.

Prescriptiile se aplica pentru:

- NASAUD: UTR 3,7,12
- cartierul LIVIU REBREANU: -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competenta supramunicipale.

2. UTILIZARI PERMISE

R – constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore.

- instituții care coordonează activitatea în domeniu
- spații verzi, plantații de protecție
- staționări auto

3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se vor respecta zonele de protecție pentru:

- stația de epurare: 300 m rază de protecție sanitară măsurată de la limita incintei
- rețelele magistrale de alimentare cu energie electrică , gaze naturale, telefonie.

4. UTILIZARI INTERZISE

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

R - pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

5. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE
A CONSTRUCTIILOR

Pentru toata zona - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control – conform necesitatilor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate

Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 din R.G.U.

Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea construcțiilor se va face conform Art. 20 R.G.U.

Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23 R.G.U.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24 R.G.U.

Accese carosabile.

Conform Art. 25 și anexa 4 - R.G.U.

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform Art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele și bransamentele de gaz se vor amplasa subteran.

Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U. Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

Procentul de ocupare al terenului.

Nu se instituie P.O.T. maxim.

Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomandă amplasarea unor perdele de protecție între stația de epurare și localitate.

Împrejmuiuri.

Conform art. 35 – R.G.U.

CAP.11 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
--

(T)

XI.1. TAg – TERENURILE AGRICOLE din extravilan cuprind:

- suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.
- autorizarea executării construcțiilor se face conf. art. 3 R.G.U.
- pe terenurile SITURILOR ARHEOLOGICE CLASATE (TURN ROMAN) și în zona de protecție delimitată, orice intervenție se aproba numai cu condiția descărcării de sarcina arheologică, cu Avizul Comisiei Monumentelor Istorice
- pe terenurile SITURILOR ARHEOLOGICE NECLASATE - „PRISACA” „PODIREI” - (ZONE CU POTENTIAL ARHEOLOGIC), la orice descoperire de vestigii arheologice se va anunța de urgență Direcția Județeană de Cultură și Culte.

XI.2. TF - TERENURILE FORESTIERE din teritoriul administrativ

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă (articolul 5 R.G.U.)

UTILIZARI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 – Codul Silvic.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri, fâzănării, etc.)

UTILIZARI INTERZISE

- Orice fel de construcții și amenajări ce excepția celor prevăzute de lege.

XI.3. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

UTILIZARI PERMISE

- Captări de apă
- Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.

UTILIZARI INTERZISE

Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

- **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.**

XI.4. TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE.

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. și Cap. IV.10 al R.L.U.

UTILIZARI PERMISE

- Căi de comunicație rutieră
- Căi de comunicație feroviară
- Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării

- Spații verzi
- Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Acceselor carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului D.R.D.P., respectiv Regionalei CFR

- **Utilizări interzise.**

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor sau căilor ferate.

XI.5 TO – ZONA REZERVATA PENTRU TRASEUL ARTEREI OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANSIT

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

XI.5 - Zona prin care va trece traseul viitoarei artere ocolitoare a municipiului și care urmează a fi stabilită prin studii de specialitate, este formată dintr-o fasie de teren de 50 m. latime situată la sud de Nasaud, în lungul terasei de lunca a râului Somesul Mare, între calea ferată și cursul râului.

RESTRICTII PROVIZORII

XI.5 - se interzice în mod provizoriu, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricărui construcții definitive pe traseele viitoarei artere ocolitoare pentru traficul de tranzit.

BORDEROU

PIESE DESENATE

- Incadrarea în teritoriu U0

Localitatea NASAUD

- Studiu istoric-Zonele de protecție monumente istorice U1
- Zonele de risc natural – Protecția mediului U2
- Situația existentă - disfuncționalități U3
- Reglementări urbanistice - Zonificare U4
- Proprietatea asupra terenurilor U5
- Unități Teritoriale de Referință U6
- Rețele apă – canal U7
- Rețele electrice – telefonice - gaz U7'

Cartierul LIVIU REBREANU

- Zonele de risc natural – Protecția mediului U8
- Situația existentă și disfuncționalități U9
- Reglementări urbanistice - Zonificare U10
- Proprietatea asupra terenurilor U11
- Unități Teritoriale de Referință - Rețele edilitare U12
- Rețele apă – canal – electrice – telefonie -gaz U13



PROIECT Nr.7/2006

P U G
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORASUL NASAUD

BORDEROU

PIESE DESENATE

- | | | |
|---|-------------------------|----|
| - | Incadrarea in teritoriu | U0 |
|---|-------------------------|----|

Localitatea NASAUD

- | | | |
|---|---|----|
| - | Studiu istoric-Zonele de protectie monumente istorice | U1 |
| - | Situatia existenta - disfunctionalitati | U3 |
| - | Reglementari urbanistice - Zonificare | U4 |
| - | Unitati Teritoriale de Referinta | U6 |

Cartierul LIVIU REBREANU

- | | | |
|---|---|-----|
| - | Situatia existenta si disfunctionalitati | U9 |
| - | Reglementari urbanistice - Zonificare | U10 |
| - | Unitati Teritoriale de Referinta - Retele edilitare | U12 |

Anexe

- | | | |
|---|--|--|
| - | Ridicari TOPO STEREO 70 – MONUMENTE ISTORICE | |
|---|--|--|

