

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax:0262 / 221174; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

proiect nr. 349 / 2004
PUG DRAGOMIREȘTI
2008 - 2009

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

din cadrul documentației
PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI DRAGOMIREȘTI

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism din cadrul Planului urbanistic general al orașului DRAGOMIREȘTI, este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul orașului.

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic general explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ, PUD) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate , este necesară m o d i f i c a r e a Planului urbanistic general, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM**; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

- 2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau, în principal:
- legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în anul 2004)
 - HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor

- alte acte legislative specifice sau complementare domeniului

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:

- Planurile de amenajare a teritoriului național,
- Planul de amenajare a teritoriului județean,
- Planuri urbanistice de detaliu aprobate întocmite anterior elaborării Planului urbanistic general.

3. Domeniu de aplicare

3.1 Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri în cadrul teritoriului administrativ.

3.2 Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3 Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, administrația publică locală respectând următoarele:

a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

b. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Termeni utilizați:

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Data intrării în vigoare: data aprobării cu Hotărârea Consiliului Local al Orașului Dragomirești.

Perioada de valabilitate: de la data aprobării cu Hotărârea Consiliului Local al Orașului Dragomirești, o perioadă de 5 – 10 ani, în conformitate cu Legea amenajării teritoriului și urbanismul. Proiectantul general consideră că dezvoltările de intravilan, organizarea circulației și zonificarea funcțională – propuse, răspund nevoilor localității pe o perioadă mai îndelungată de 10 ani.

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune următoarelor prevederi:

- a.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- b.** Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de

construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Termeni utilizați:

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele, terenurile pomicole, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajările silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

4.2 Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în următoarele condiții:

- a. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- b. De asemenea, autorizarea prevăzută la alineatul 1 se face prin ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

b1. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general

b2. valorificarea terenurilor din zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare

b3. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

b4. Conform Legii nr. 50 / 1991 republicată în anul 2004, Cap.II art. 23 al.(3) – terenurile destinate construirii se scot din circuitul agricol – TEMPORAR sau DEFINITIV, potrivit legii.

b5. Scoaterea terenurilor din intravilan și extravilan – din circuit agricol, este reglementată de Legea nr. 18 / 1991 - cu completările și modificările ulterioare precum și de Ordinul comun al MAPDR și MAI nr. 897 / 798 /din septembrie 2005 care aprobă REGULAMENTUL privind documentațiile referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

b6. Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare – incluse în intravilan prin PUG, se face prin Ordin al directorului executiv al Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală, pe baza avizului Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară și al Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

După aprobarea PUG, fiecare beneficiar în parte (al unei viitoare construcții sau amenajări – în cadrul intravilanului aprobat prin PUG avizat de ANIF), va reveni cu o nouă documentație în vederea obținerii ACORDULUI ANIF RA. Documentația va conține Hotărârea de aprobare a PUG și avizul prealabil al organismelor agricole județene (DADR, OCPI).

La realizarea construcțiilor în zone cu lucrări de CES sau DESECARE, beneficiarul lucrării va urmări să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare exsistente, atât pe perioada executării construcției cât și după finalizarea acesteia. Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zona construcției, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare – de către beneficiarul avizului. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă aflate în administrarea ANIF RA.

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate în canalele de desecare – cu condiții specifice : canalele de desecare să aibă capacitatea de transport, eventual beneficiarul să asigure nodul hidrotehnic nou creat.

Apele menjere vor fi colectate și evacuate în canale numai în condițiile de a fi convențional curate. Infrastructura lucrărilor de îmbunătățiri funciare face parte din domeniul privat al statului.

Din datele furnizate de ANIF RA Baia Mare, în Orașul Dragomirești nu au fost efectuate lucrări recente de îmbunătățiri funciare.

Termeni utilizați:

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau trupuri ale unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Intravilanul existent al localității este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990 și care este figurat în cadrul PUG elaborate de SSP "ARIS" SA Baia Mare – exemplarul existent la OCPI.

4.3 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se face respectând următoarele:

a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

b. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, OCUPAREA DEFINITIVĂ de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - CU SAU FĂRĂ DEFRIȘAREA PĂDURII – SE APROBĂ POTRIVIT LEGII – CODUL SIVIC art. 54 și 74.

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu :

- VALOARE DENDROLOGICĂ

- PEISAGISTICĂ DEOSEBITĂ

este recomandabil ca lucrările să se execute cu DEFRIȘĂRI MINIME și cu măsuri de PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR - incendii, poluare. Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă 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.

Suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșa de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general.

Termeni utilizați:

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (Noul Cod silvic - 2008)

4.5 Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore și majore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice, zone de protecție sanitară și hidrogeologică:

a. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (RGU)

b. Autorizarea executării lucrărilor de la pct.a este permisă numai cu avizul Primarului și a autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (RGU)

c. Amplasarea în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție ale lacurilor, cursurilor de apă, lucrărilor hidrotehnice, platformelor meteorologice precum și pe o distanță de 500 m în jurul platformelor meteo, este permisă numai în baza unui AVIZ DE AMPLASAMENT obținut cu respectarea Ordinului nr. 2 / 2006 al MMGA.

Documentația tehnică pentru obținerea Avizului de amplasament va avea conținutul prevăzut de O2/2006 al MMGA în care se include 1. Declarația pe proprie răspundere –autentificată la biroul notarului public – cu privire la asumarea riscurilor și pagubelor în caz de inundație (AN Apele Române nefiind obligată să suporte contravaloarea acestora)și 2. Dovada includerii lucrărilor pentru care se solicită aviz de amplasament în Planul urbanistic general al localității (sau PUZ elaborat ulterior PUG).

d. Autorizarea construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului. Avizul de amplasament conform O2 / 2006 pentru amplasarea de obiective economice sau sociale în limita a 500 m în jurul și în afara zonei de protecție a platformelor meteorologice, se emite de către Administrația Națională de Meteorologie.

e. Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică se delimitează conform prevederilor Normei din 11 / 08 / 2005 (MO 800 / 2005) – luând în considerare toți factorii locali, naturali și antropici care pot interveni în impurificarea apei. Conform acestei Norme speciale, se instituie zone de protecție cu grade diferite de risc față de factorii de poluare: zona de protecție sanitară cu regim sever, cu regim de restricție și perimetrul de protecție hidrogeologică. Aceste norme se referă la: 1. întregul sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă a populației – inclusiv a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale; 2. captările de apă subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile.

Termeni utilizați:

Albia minoră este o suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare.

- Pentru captări de apă potabilă din subteran: să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazurile în care nu sunt date suficiente pentru aplicarea metodelor prevăzute de lege, zona de protecție cu regim sever va fi de minimum 50 m în amonte, 20 m în aval de captare și 20 m de o parte și alta a captării.

- Pentru captări din surse de suprafață: 100 m pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de ultimele componente ale prizei, 25 m lateral de o parte și de alta a prizei.

Zonele de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor de apă din subteran, se determină luând în considerare un timp de tranzit în subteran de minimum 50 zile de la punctul de infiltrare până la locul captării.

Perimetrul de protecție hidrogeologică se face pentru captările de izvoare, pentru drenuri și pentru forajele la freatic; această dimensionare necesită o analiză detaliată a situației hidrogeologice – având în vedere aria de regenerare a resurselor de apă exploatare.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza cu respectarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - stabilite prin legislația de specialitate; în prezent se află în vigoare OMS nr. 536 / 1997.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc ca formă, mărime și mobilitate pe baza STUDIULUI DE IMPACT asupra sănătății populației și a mediului înconjurător. Distanțele minime de protecție sanitară recomandate între ZONELE PROTEJATE și unitățile care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt stipulate în OMS nr. 536 / 1997 - CAP. I art. 11. Aceste unități care produc disconfort se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându - se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate .

În prezent se află în curs de elaborare, norme de distanță între „zonele protejate sanitare” și unitățile care produc disconfort pentru capacități mai reduse decât cele stipulate în OMS 536 / 1997.

Termeni utilizați:

Zone protejate : zone de locuit, parcuri, zone de odihnă și recreere, instituții social - culturale și medicale precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer.

Obiectivele economice cu caracter poluant al factorilor de mediu se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Obiectivele economice cu surse de zgomot și vibrații vor beneficia de o zonă de protecție cu un nivel acustic care să nu depășească 59 dB (A) și curba de zgomot 45 - măsurat la 3 m de peretele exterior al locuinței și la 1.5 m înălțime de sol.

Instituțiile publice care necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee) se vor amplasa cu asigurarea unei zone de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație aglomerate.

Clădirile pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la minimum 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare a noilor consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă și canalizare, în următoarele condiții:

- când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad suficient de acoperire a zonei pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism;
- când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire suficient a teritoriului localității - pentru racordarea de noi consumatori, dar programul Consiliului local prevede dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă se admite construirea de **LOCUINȚE INDIVIDUALE** în următoarele condiții:
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni cu apă de băut și orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit gunoi / dejecții animale, cotețe etc.) - cap. III art. 27 al. 2. OMS 536/97.
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

În zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă , gestionarul rețelei centralizate, este obligat, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cișmele publice.

- Când beneficiarul construcției aparținând **ALTEI CATEGORII DECÂT LOCUINȚE INDIVIDUALE** se obligă , pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate , să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească capacitatea existentă sau să construiască noi rețele , autorizația de construire este acordată cu respectarea celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism .

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării următoarelor prevederi:

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

b. Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și celelalte zone protejate , de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al MLPAT.

c. Prin grija comună a Consiliului local și a celui Județean, se vor identifica și vor fi delimitate, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Termeni utilizați:

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii etc. (Legea nr. 137 / 1995)

Sit Natura 2000:

Extras din Anexa la Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 1964 / 12 12 2007 publicat în MO nr. 98 / 07 02 2008

privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România:

264. ROSCI0264 Valea Izei și Dealul Solovan

Județul Bistrița-Năsăud: Romuli (<1%), Telciu (<1%), Zagra (<1%)

Județul Maramureș: Băiuț (<1%), Bârsana (15%), Bogdan Vodă (15%), Botiza (99%), Budești (<1%), Călinești (1%), Dragomirești (95%), Groșii Țibleșului (2%), Ieud (>99%), Lăpuș (<1%), Moisei (<1%), Oncești (20%), Poienile Izei (>99%), Rozavlea (39%), Săcel (69%), Săliștea de Sus (72%), Șieu (>99%), Sighetu Marmației (15%), Strâmtura (27%), Vadu Izei (14%)

Situl Natura 2000 cuprinde toată suprafața situată pe partea stângă a cursului Izei – din cadrul UAT Dragomirești. În această suprafață se încadrează majoritatea zonei construite a localității care este situată în culoarul Izei și zona piemontană și montană a Munților Țibleș.

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

Rezervația

Arcer – Țibleș - Bran	UAT Groșii Țibleșului și Dragomirești – 150 ha
-----------------------	--

care cuprinde zona vârfurilor Arcer, Țibleș, Bran, în suprafață de 150 ha este o rezervație naturală de interes geologic, faunistic, floristic și peisagistic care face parte din Situl Natura 2000 Valea Izei și Dealul Solovan.

4.8. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și MLPAT.
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului culturii.

Termeni utilizați:

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărui protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM și ale autorităților publice locale (Legea nr. 41 / 1995) Ele sunt indicate în planurile de urbanism.

4.9. Autorizarea executării construcțiilor de-a lungul drumului județean

În intravilanul propus prin prezentul PUG, la noile construcții pentru care se vor elibera autorizații de construire, se vor respecta următoarele prevederi ale cadrului legal:

- distanța dintre gardurile situate de o parte și alta față de DJ – va fi de minimum 24 m față de DJ; construcțiile se vor retrage față de împrejurimi cu distanțele prevăzute în capitolele 5 în care se stabilesc retragerile față de aliniament; în cazul incintelor fără gard, distanța dintre construcțiile situate de o parte și alta a DJ, va fi de 24 m; în concluzie, autorizarea unei construcții într-o incintă fără gard se va face la o distanță de minimum 12 m din axul DJ.
- sunt prevăzute alei colectoare (adiacente sau distanțate față de DJ) cu două sensuri de circulație care vor asigura legătura dintre noile construcții autorizate de-a lungul DJ, în conformitate cu avizul Serviciului de exploatare drumuri județene precum și a recomandărilor din ședința de avizare a unor PUG în cadrul Consiliului Județean Maramureș (în cursul anului 2005). Străzile colectoare vor accede în DJ într-un număr redus de puncte (conform prevederilor PUZ sau PUD), dar nu la mai puțin de 500 m.
- în cazul în care prin noile construcții propuse de-a lungul DJ – în intravilanul propus – în zonele situate dincolo de intravilanurile existente, se vor autoriza numai pe baza prevederilor din avizul CJM pentru DJ – cu privire la modul de acces din drum. Prin PUZ sau PUD se va preciza modul de acces al autovehiculelor înspre DJ. Până la data realizării colectoarei, accesul din DJ va fi avizat, autorizat și executat ca provizoriu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se face cu respectarea prevederilor:

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

b. În sensul prezentului regulament , prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dizlocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Termeni utilizați:

Pericolele naturii sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

5.2 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se face respectând următoarele:

a. 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, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă

b. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări teren ori de poluare a aerului, apei sau solului

c. Fac excepție de la prevederile pc.1 construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora.

Termeni utilizați:

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin

norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servitutele de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

5.3 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a înstituit servitute de utilitate publică, se face respectând următoarele:

- a. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajarea teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- b. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Termeni utilizați:

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și exploarările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, dehiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; indiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; deviații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea , protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea unităților publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico – edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se face respectând următoarele:

- a. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- b. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Termeni utilizați:

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localității , funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.) care se asigură de regulă prin bugetele locale.

5.4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor din punct de vedere al reducerii la minimum a RISCURILOR DE PRODUCERE ȘI PROPAGARE A INCENDIILOR

- a. La autorizarea executării construcțiilor , se vor respecta **DISTANȚELE DE SIGURANȚĂ MINIME** între CLĂDIRI - prevăzute de **NORMATIVUL P 118–99** elaborat de IPCT SA.– pag. 17.

Se exemplifică :

- distanța minimă dintre două construcții de grad I de rezistență la foc este de 6 m

- distanța minimă dintre două construcții de grad IV-V (lemn) de rezistență la foc, este de 15 m
În cazul în care nu se pot respecta distanțele normate, se vor adopta măsuri de 1. comasare în compartimentul de incendiu; 2. prevedere de elemente de preîntâmpinare a propagării incendiului.

b. Construcțiile se vor realiza numai după ASIGURAREA C O R E L Ă R I I P R E V E D E R I L O R
NORMATIVE REFERITOARE LA:

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ
- MATERIALELE DE CONSTRUCȚIE, NUMĂRUL DE NIVELURI
- CATEGORIA DE PERICOL DE ÎNCENDIU A ACTIVITĂȚII CARE SE DESFĂȘOARĂ ÎN CLĂDIRI

Clădiri civile – publice (de locuit, administrative, comerț, sănătate, cultură, culte, învățământ, turism, sport):

1. corelarea dintre destinația clădirii, numărul maxim de persoane și numărul maxim de niveluri pentru clădiri cu gradele de rezistență la foc III, IV, V – este înscrisă în Tabelul 3.2.5 din P 118 – 99;
2. corelarea dintre gradul de rezistență la foc al clădirii, aria maximă construită la sol a unui compartiment de incendiu și numărul de niveluri al clădirii – este înscrisă în Tabelul 3.2.4 din P118-99;
3. condiții de mansardare: pentru clădirile de gradul I-II de rezistență la foc, condițiile sunt înscrise în pct. 3.2.6.; pentru clădirile de gradul III – V, se vor respecta condițiile impuse în Tabelul 3.2.5.

Clădiri pentru activități de producție și / sau depozitare:

- corelarea dintre : 1. categoria de pericol de incendiu a tipurilor de activități care se desfășoară în spațiile de producție; 2. gradul de rezistență la foc al clădirii; 3. numărul de niveluri admise; 4. aria maximă construită la sol admisă pentru construcții sau un compartiment de incendiu – este înscrisă în Tabelul 5.2.5 din P 118 – 99;

Cu privire la autorizarea clădirilor de locuit (inclusiv anexe gospodărești) de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate, avizul de securitate la incendiu se acordă în cadrul Comisiilor de Acorduri Unice (care precedă eliberarea autorizațiilor de construire).

Se recomandă abordarea următoarelor etape:

- încadrarea în distanțele normate de siguranță la foc
- în cazurile în care încadrarea nu este posibilă, se recomandă adoptarea comasării construcțiilor (alipire) sau măsuri compensatorii; în cazurile în care măsurile compensatorii aduc un prejudiciu aspectului tradițional al zonei, construcțiile se vor realiza conform tradiției, cu acordul părților (document scris și asumat prin semnăturile părților) și cu Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

6. Reguli cu privire la obținerea avizului de mediu – necesar obținerii autorizației de construire, în zonele care fac parte din Situl Natura 2000:

Pentru toate planurile, programele și proiectele care urmează să se desfășoare în siturile de importanță comunitară, precum și în vecinătatea acestora, se aplică prevederile legale în vigoare referitoare la procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și la procedura-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

Raportul de mediu, respectiv raportul de evaluare a impactului asupra mediului, trebuie să evidențieze toate speciile și / sau tipurile de habitate de interes comunitar pentru a căror conservare s-a desemnat situl respectiv și să propună măsuri de reducere a impactului asupra acestora, măsuri de conservare și/sau măsuri compensatorii, după caz.

ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale:

ZONA = suprafața teritoriului pentru care este propusă o funcțiune dominantă.

Zonele sunt reprezentate grafic cu majuscule și culoare portocalie.

SUBZONE = suprafețe de teren incluse în ZONĂ cu funcțiuni diverse delimitate între ele prin prezentul PUG sau prin PUZ, PUD viitoare care se vor elabora la inițierea Administrației publice sau a unor organisme / instituții interesate. Subzonele sunt reprezentate grafic cu litere mici / majuscule, cu negru.

Notă: simbolurile UI, IS, P, L, LC pot fi:

1. denumiri de ZONĂ – când sunt reprezentate cu codul de culoare aferent funcțiunii – în Planșa Reglementări urbanistice – zonificare;
2. denumiri de SUBZONĂ – când reprezintă o funcțiune din cadrul zonelor majore CE, PC, ZP, M

Nr. Crt.	Simbol zona	Denumire și descriere zona / Simbol și denumire subzonă – după caz
1	CE	<p>ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII</p> <p>Caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none">- poziționată în centrul de greutate a localității – în care sunt concentrate cele mai multe instituții și servicii publice, inclusiv microzone de producție- având în vedere propunerea de dezvoltare a localității și dincolo de cursurile râurilor Iza și Baicu, a fost prefigurată extinderea zonei centrale și în aceste teritorii <p>Se recomandă construcții în regim izolat.</p> <p><u>Subzone:</u> IS, L, LC, P, UI, TA</p>
2	PC	<p>ZONE POLIFUNCȚIONALE CENTRALE</p> <p>Caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none">- poziționate parțial în zonele centrale, parțial în afara acestora – în imediata vecinătate a zonelor centrale sau la distanță- prezintă caracteristica unor POLI DE DEZVOLTARE a localității precum și de conturare a unor centre de cartier <p>Se recomandă construcții în regim izolat.</p> <p>Justificare:</p> <p>Având în vedere că :</p> <ul style="list-style-type: none">- în localitățile rurale (sau foste rurale), de regulă, zonele centrale sunt de dimensiuni reduse, aliniate la drumul principal, fără prezența unei piețe civice- în vecinătatea acestor zone centrale conturate de câteva clădiri de instituții publice amplasate în cele mai multe cazuri în aliniament, de regulă nu sunt terenuri libere pentru dezvoltarea zonei centrale- în mediul rural (sau fost rural), zona serviciilor și a spațiilor plantate de recreere este subdimensionată, <p>Pentru a se crea condiții de amplasare a funcțiunilor proprii unei zone centrale, este semnalată <u>Zona polifuncțională centrală</u> – în vecinătatea centrului existent sau la distanță. În aceste zone, se recomandă elaborarea unor PUZ pentru trasarea circulațiilor carosabile și pietonale și a unor PUD pe măsura realizării obiectivelor. Zona PC are rolul de a semnală amplasamentele cu atractivitate pentru construcții de interes public; aceste amplasamente se referă la zone libere care atrag construcții noi precum și zone construite în care vor fi solicități pentru relocări funcționale sau reconstrucții.</p> <p>În cadrul zonei PC se recomandă realizarea de servicii și instituții publice pe 30 % din suprafață, zone de recreere, sport, parc pe 30 % , locuințe și funcțiuni complementare pe 30 % și microproducție nepoluantă pe câte 10 %.</p> <p>Reglementările aferente fiecărei funcțiuni se urmăresc la capitolul aferent din prezentul</p>

		Regulament. <u>Subzone:</u> IS, L, LC, P, UI
3	ZP	ZONA DE PROTECȚIE ESTIMATIVĂ A CLĂDIRII MONUMENT: Această zonă urmează a face obiectul unui PUZ pentru zone protejate; se recomandă ca adăugirile, amenajările și construcțiile noi care se vor realiza în vecinătate, să evite o expresie arhitecturală care contrastează cu zona clădirii monument ; <u>Subzone:</u> IS, L, LC, UI, p, pp, s
4	IS	ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL DISPERSATE ÎN LOCALITATE <u>Subzone:</u> IS.
5a	L	ZONA LOCUINȚE PE LOTURI Zona cuprinde zonele de locuit existente și cele cu propuneri de locuințe, inclusiv funcțiuni complementare acestor zone ca: spații de cazare în pensiuni turistice în cadru familial, meșteșuguri (atelieri de capacitate redusă), spații comerciale și de servicii punctuale.
5b	LC	ZONA LOCUINȚE COLECTIVE
6	UI	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE <u>Subzone:</u> UI, pp, pc
7	M	ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE <u>Subzone:</u> UI, E, IS, L, P
8	LRE	ZONA DE LOCUINȚE IZOLATE - RECREERE - MICROECOFERME <u>Subzone:</u> L, v, s, p, pp, t, E
	E	ECOFERME – SUBZONĂ CARE POATE FI INCLUSĂ ÎN ZONE MIXTE și ÎN ZONELE LRE
9	P	ZONA VERDE DE-A LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, PLANTAȚII DE PROTECȚIE, PARC, SPORT <u>Subzone:</u> p Parc pc Protecție (plantații) culoare tehnice, infrastructură (CF, DN 18), pp plantații de protecție între funcțiuni diferite, de-a lungul apelor curgătoare t Construcții pentru turism s Construcții și amenajări sportive v Recreere (case de vacanță)
10	GC	ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ci cimitir
11	TE	ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ r rezervor ep Stație epurare mecanică și biologică
12	C	ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE C Căi rutiere propuse
13	TR	ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE

		ri Terenuri inundabile
14	TA	ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (în planșa UTR este reprezentată prin culoarea albastră a cursurilor de apă)

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

	GENERALITĂȚI
	a. Tipuri de subzone funcționale
	b. Funcțiunea dominantă a zonei
	c. Funcțiunile complementare admise ale zoei
SECȚIUNEA 1	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
	Art.1 Utilizări admise
	Art.2 Utilizări admise cu condiționări
	Art.3 Utilizări interzise
SECȚIUNEA 2	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
	Art.4 Caracteristici ale parcelelor
	Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament
	Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
	Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altale pe aceeași parcelă
	Art. 8 Circulații și accese
	Art. 9 Staționarea autovehiculelor
	Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
	Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor
	Art. 12 Condiții de echipare edilitară
	Art. 13 Spații libere și spații plantate
	Art. 14 Împrejmuiri
SECȚIUNEA 3	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
	Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
	Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Datorită faptului că 95 % din UAT Dragomirești este cuprins în situl Natura 2000, iar în prezent nu dispunem de zonarea internă a teritoriului, prin prezenta documentație se prevede respectarea Planului de management care va fi elaborat. Prezentului PUG îi va fi atașat Planul de management care va fi implementat în Regulamentul local de urbanism.

Având în vedere că întregul oraș Dragomirești este propus a face parte din situl Natura 2000, prin prezentul PUG se propune ca intravilanul propus să facă parte din viitoarea zonă de dezvoltare durabilă – în cadrul zonării interne a sitului.

În cadrul zonei de dezvoltare durabilă cuprinsă la est de Iza și de-a lungul Văii Baicului (inclusiv a afluenților), se propune abordarea unei apropieri a mediului construit de mediul natural, urmărirea „a r m o n i e” între clădiri și peisajul natural, continuarea tehnicilor tradiționale de lucru în lemn” precum și declararea „protejării p e i s a j u l u i natural existent“.

Această propunere se materializează prin respectarea unor recomandări și interdicții cu privire la aspectul construcțiilor și amenajărilor:

Enumerare r e c o m a n d ă r i:

1. folosirea acoperișurilor tradiționale, în 2 sau 4 ape, cu pante rezezi, cu învelitori din lemn, țiglă cu aspect al

- țiglelor tradiționale, culori naturale, nestridente, fără strălucire;
2. folosirea cu generozitate a materialului lemnos și a tehnicilor tradiționale
 3. perpetuarea ideii prispei ca element de tranziție între interior și exterior
 7. materiale de finisaj recomandate:
 - pentru elevație: zidării sau placaș din piatră, tencuieli cu praf de piatră
 - pentru pereți: tencuieli simple sau speciale, lemn
 - pentru tâmplărie: lemn
 - pentru balustrade, parapete, împrejmuiri: lemn, împletituri nuiete, metal vopsit cu vopsea mată

Enumerare interdicții:

1. realizarea construcțiilor cu regim de înălțime mai mare de D+P+M; pentru construcții de interes public sau în cazuri foarte bine justificate, se admite un regim mai înalt – conform PUZ sau PUD;
2. utilizarea materialelor strălucitoare: inox, aluminiu, tablă zincată
3. utilizarea învelitorilor din azbociment sau din oricare material lucios sau strălucitor
4. culorile acoperișurilor vor avea tonuri sobre, urmărind asemănarea cu acoperișurile tradiționale din lemn
5. amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare la o distanță mai mică decât înălțimea construcției – măsurată pe latura dinspre acea limită
6. înălțimea împrejmuirilor dinspre circulațiile publice mai mare de 1.5 m
7. partea opacă a împrejmuirii nu va depăși înălțimea de 60 cm (soclu)
8. utilizarea culorilor intense pe fațade – în proporție mai mare de 20 %

Aceste recomandări și interdicții sunt utilizate și în alte zone protejate din cadrul Județului: Parcul Natural Munții Maramureșului, în localitatea Groșii Țibleșului (Valea Bradului și Valea Minghetului), în comuna Budești de pe Valea Cosăului.

Aceste prescripții vor fi aplicate în zonele situate la est de R Iza și pe Valea Baicului, inclusiv afluenți. Cu privire la conținutul Articolului 11 - Aspectul exterior al clădirilor și al Articolului 14 - Împrejmuiri, pentru zonele enunțate mai sus, vor fi preluate recomandările și interdicțiile din acest paragraf.

➤ **PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE**

A. ZONE CUPRINSE ÎN I N T R A V I L A N

Nr. curent 1.

CE - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CE	zona centrală în localitate cu funcțiuni m i x t e ca: instituții publice, servicii de interes general, zone verzi, locuințe, funcțiuni de microproducție tradiționale, meșteșugărești sau nepoluante, structuri de primire în regim familial sau de capacitate redusă, relocare funcțională , extinderi cu aceeași funcțiune sau funcțiuni complementare
----	---

SECȚIUNEA I. - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

- sunt admise următoarele utilizări - în construcții noi sau relocate:

- optimizarea / extinderea instituțiilor publice existente – Primărie, școli, unitate de sănătate, de cultură

- *Instituții publice noi: piață centrală a localității, sediu Primărie cu servicii asociate – pentru etapa de perspectivă, sală polivalentă, sală de sport, unități de asistență socială*
- *amenajare spații verzi, parc ;*
- *structuri de primire pentru turism, case de odihnă*
- *Servicii de interes general : servicii comerciale și de alimentație publică, profesionale, tehnice, sociale*
- *Locuințe unifamiliale în regim izolat sau cuplat*
- *Anexe gospodărești în cadrul gospodăriilor individuale – amplasate regulamentar față de locuințe și vecinătăți cu funcțiuni publice*

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități de microproducție / meșteșugărești - nepoluante care să nu genereze trafic greu, poluare sonoră sau cu praf.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei - ca depozite, alte activități de natură să incomodeze locuințele.

- se interzic următoarele lucrări:

- *activități de producție industrială.*
- *construcții provizorii de orice natură.*
- *depozitare en gros.*
- *platforme de precoatare a deșeurilor*
- *depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice.*
- *depozitare și sortare bușteni în vederea valorificării acestora*
- *autobaze.*
- *stații de întreținere auto.*
- *lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.*

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

O parcelă este construibilă dacă are acces carosabil dintr-un drum public sau prin intermediul unui drum de servitute constituit legal de cel puțin 4 m pentru o locuință și cel puțin 6 m pentru celelalte funcțiuni.

	<i>S min. parcelă</i>	<i>L minimă front la stradă</i>
<i>Sediu Primărie</i>	1500	35
<i>Alte instituții publice de interes local</i>	700	22
<i>Sală polivalentă</i>	1200	30
<i>Piața centrală civică</i>	2500	90
<i>Instituțiile a căror suprafață de clădire și incintă se calculează pe bază de norme, nu se supun acestor prevederi;</i>		
<i>Servicii de interes general - în construcții noi sau prin reconstruire / adăugire în zone construite</i>	500	20
<i>Locuințe pe loturi</i>	500	19
<i>Unități de microproducție</i>	600	15

Pentru oricare din obiectivele de mai sus, se va solicita PUD, în situația în care nu se solicită PUZ al întregii zone centrale.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD - după caz, cu următoarele condiționări :

- clădirile instituțiilor publice și cele pentru servicii de interes general, vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minimum 7.00 m pentru a fi create condiții de parcare din stradă 5,50 m și o lățime de trotuar pietoni de 1,50 m; excepție fac clădirile existente ;

- Instituțiile publice care necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee) se vor amplasa cu asigurarea unei zone de protecție față de DJ - conform normelor de sănătate publică înscrise în OMS 536 / 1997.

- clădirile de locuit se vor retrage la minimum 4 m față de aliniament;

- aliniamentul nu este cel dat sau estimat pe baza limitelor gardurilor existente; acesta este stabilit prin PUZ sau PUD aprobat al zonei, având în vedere că unele străzi de categoria a IV-a DE TIP RURAL, este necesar a fi modernizate la parametrii categoriei a III-a de 6 sau 7 m lățime; conform Regulamentului general de urbanism, străzile mai lungi de 100 m trebuie să aibă 2 sensuri de circulație și trotuar pentru pietoni pe cel puțin una din părți;

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

Conform PUD cu următoarele condiționări :

- recomandări pentru prevederile PUD:

1. retrageri de minimum 5 m pe una din părți și minimum 3 m pe cealaltă – față de limitele laterale - la clădiri de servicii de interes general; minimum 5 m față de limita posterioară;

2. retrageri de minimum 6 m – față de limitele laterale și posterioară - la clădiri de instituții publice

3. retrageri de minimum 1.9 m pe o parte și 3.50 pe cealaltă, 4 m față de limita posterioară – la locuințele propuse în frontul al II-lea.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m pentru clădirile din materiale incombustibile;

Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice.

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUD :

- toate parcelele trebuie să aibă un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau să beneficieze de servitute de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în interiorul parcelei sau în parcaje amenajate adiacent străzii - dimensionate conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțime maximă admisă : conform PUD

Recomandări pentru PUD:

- regimul de înălțime maxim pentru majoritatea construcțiilor – pentru funcțiunile de utilitate publică din zona centrală , poate fi recomandat la maximum 3 niveluri; pentru locuințe pe loturi - maximum 2 niveluri de bază (la care se adaugă demisol sau mansardă).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- în zona centrală existentă (dezvoltată de-a lungul DJ 186 și în adâncimea fronturilor construite), clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri, se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; nu se admit volumetrii distonante în această zonă centrală ; orice intervenție a unor elemente constructive sau decorative – noi, se va face cu moderație, se va adopta o linie modernă echilibrată; în Centrul Orașului Dragomirești, la clădirile reprezentative (din zidărie) este prezent elementul constructiv sau decorativ al ARCADEI – care se înscrie armonios în formele paralelipipedice ale clădirilor.

- în zonele centrale nou propuse – la est de Iza și la vest de Baicu, o dată cu trasarea acestora pe baza unor viitoare PUZ, se admite realizarea unor volume moderne grupate, nu dispersate ; modernismul este obligatoriu să se încadreze în volumetria clădirilor cu șarpantă și în regimul de înălțime care nu va depăși 3 niveluri
- în oricare din zonele centrale, nu se vor adopta depășiri ale uneia din apele acoperișului (dincolo de coamă) și parapete ai balcoanelor realizați din elemente din ciment sau beton care nu sunt caracteristice zonei ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.
 - se recomandă acoperiș tip șarpantă având în vedere zona de dealuri, clima bogată în precipitații și tradiția locală.
 - se recomandă realizarea de locuințe și anexe din zidărie de cărămidă sau BCA - conform obiceiurilor locului.
 - clădirile cu funcțiuni publice vor beneficia de o arhitectură echilibrată - modernă, a cărei imagine să asigure legătura dintre fondul construit existent și cel dezvoltat în perioada de valabilitate a PUG
- Materiale de construcții recomandate : materiale de calitate superioară, rezistente la intemperii - care să confere o imagine atrăgătoare alături de cadrul natural .

Acoperișuri șarpantă cu învelitoare durabilă ; se recomandă țiglă ceramică, țiglă beton, țiglă de tablă condiționată de vopsitorie mată, lemn (șiță, șindrilă) ; nu se recomandă materiale care favorizează alunecarea zăpezii - la clădirile publice și finisaje cu aspect lucios sau strălucitor. Este interzisă utilizarea azbocimentului. Socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereți în culori deschise – tonuri calde și neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente ; parapeteți cu parte opacă și transparentă ; Reclamele dispuse pe clădiri vor fi fixate de regulă de clădire – pe direcție perpendiculară pe fațada principală;

Balustrade : vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereți : pot fi abordate orice materiale cu condiția armonizării cu construcția locuinței : de regulă balustrade din țeavă metalică (cu vopsitorie mată) la clădiri tencuite, balustrade din lemn la clădiri cu fațade și balcoane aparente din lemn ; Se poate utiliza fier forjat. Parapeții din lemn se recomandă cu forme riguroase din lemn ecarisat, fără elemente bogate de decor – la clădiri publice, locuințe noi. În cazul unei clădiri în stil tradițional din lemn, balustradele vor păstra același aspect tradițional.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută în rigole de beton acoperite cu dale cu orificii ; din aceste rigole, se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice – prin intermediul șanțurilor, spre pârauri;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații
- pe termen lung, pentru perioada de perspectivă, se va avea în vedere, gruparea rețelelor edilitare în canale betonate;
- în vederea îmbunătățirii sistemului existent de scurgere a apelor pluviale prin șanțuri, rigole – înspre emisarii Iza și Baicu, corelat cu soluția de asigurare de preluare a vârfurilor de debite pluviale (datorate unor acumulări mari de precipitații în timp scurt), se propune studierea și adoptarea unui sistem cu poldere cu umplere / descărcare treptară cu funcție de filtrare și deznisipare;
- se propune realizarea unor cantități de energie electrică din surse neconvenționale - rezultate din amenajarea hidroenergetică a Râului Baicu,
- se propune ca la nivelul clădirilor publice și de locuințe, să fie implementate soluții noi de încălzire din surse convenționale

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUD cu următoarele condiționări :

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți, având peste patru metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm.
- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb trei arbori în perimetrul respectiv.
- în grădinile de fațadă ale instituțiilor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații mai înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor, 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ.
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu 1,20 m înălțime.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea zonei instituțiilor publice cu garduri de maximum 1.60 m înălțime din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; aceste împrejurimi se recomandă pe laturile laterale și posterioare; spre strada principală se recomandă amenajarea unui gard viu de înălțime redusă , maximum 80 cm;
- pentru zona de servicii de interes general se recomandă aceleași tipuri de garduri menționate pentru instituții; se acceptă tronsoane de garduri semiopace în cazul unor incinte de microproducție sau a unor servicii cu zonă de depozitare.

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

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

Conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări :

1. Instituții publice: POT maxim = 60 %
exclusiv instituții publice fără norme obligatorii
2. Instituții publice a căror suprafețe se calculează pe bază de norme specifice: cu respectarea normelor specifice;
3. In zona de servicii publice de interes general: POT maxim = 35 %
4. în zona de locuințe pe loturi: POT maxim = 30 %

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

Conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări :

- CUT maxim pentru P +2 = 1.1
exclusiv instituții publice fără norme obligatorii
- CUT maxim pentru instituții publice - conform normelor specifice
- CUT maxim pentru zona servicii publice : 1;
- CUT maxim pentru zona de locuit – două niveluri 0.6;

Nr. curent 2..

▪ PC

Generalitățile și caracterul zonei au fost descrise în Capitolul anterior de Zonificare a teritoriului. Aceste zone conțin funcțiuni diverse pentru care, prescripțiile de construire sunt stipulate la fiecare capitol în parte.

Nr. curent 3.

▪ ZP

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată de parcelele aferente construcțiilor situate în interiorul razei de 200 m de jur împrejurul clădirii monument.

Orice autorizare pentru o construcție din interiorul zonei protejate care este marcată pe Planșa Reglementări și pe Planșa Unități teritoriale de referință, necesită aviz de specialitate de la Comisia Regională pentru protecția patrimoniului istoric și cultural.

PUZ al zonei de protecție care se va elabora și Regulamentul aferent vor reglementa zona pe baza unui studiu detaliat. Prin această documentație se vor soluționa accesele, respectarea funcțiunii dominante a zonei, volumetria clădirii, relația cu clădirile învecinate; în cazul reconstruirii unei clădiri situate la frontul străzii, se va urmări retragerea față de aliniamentul parcelei.

Se recomandă ca prin PUZ să fie micșorată zona de protecție a clădirii monument

Reglementări de intervenție recomandate în zona amplasamentului clădirii monument:

Monumentul istoric face parte din grupul clădirilor reprezentative ale localității – alături de sediile clădirilor de utilitate publică: Primăria, Ocolul silvic, Școala, Biserica ortodoxă, sediul Cooperativei, Dispensarul medical, Dispensarul veterinar.

Zona centrală este dens construită și are caracter eterogen: alternează clădiri publice amplasate la frontul străzii, cu blocuri de locuințe (cu număr redus de apartamente), clădiri de locuit, clădiri relocate pentru spații comerciale.

Fondul construit al localității din cadrul zonei protejate este realizat în proporție de 80 % din materiale durabile, conține clădiri în cea mai mare parte în stare bună, cu un regim de construire izolat, cu înălțime medie de 1-2 niveluri, în proporție mai redusă cu 3 niveluri.

Arhitectura clădirilor se înscrie într-o notă clasică; golurile ferestrelor au forme dreptunghiulare orientate cu latura lungă pe verticală sau pe orizontală. La majoritatea clădirilor publice, au fost adoptate arcade în dreptul intrărilor. Toate acoperișurile sunt tip șarpantă.

La frontul străzii principale, frontul construit este complet în proporție de 90 %. Frontul al II-lea (în adâncime) este parțial liber pe partea estică.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că sarcina proiectanților și a avizatorilor, în implicarea în arhitectura noilor construcții care se vor realiza precum și pentru cazurile de mărire de confort, adăugiri, plombe, amenajarea unor clădiri existente - va urmări păstrarea și îmbunătățirea aspectului mediului construit din zona delimitată în jurul clădirii monument.

Este necesară interveția cu similitudine și gradată treptat spre modernism, a noilor construcții care se vor realiza pe amplasamentele libere, situate de regulă în spatele fronturilor construite.

Scopurile recomandate în prezent și pentru viitor, în amenajarea acestei zone protejate, sunt de natură să contribuie la păstrarea componentelor valoroase, la intervenția cu prudență la amenajarea unor clădiri existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare rea; vor fi întreținute lucrările de construcții existente, cu utilizarea unor materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situație. În acest sens, amenajarea zonelor verzi, menținerea acestora, a plantațiilor de aliniament, a aleilor pietonale, a gardurilor, absența depozitării la întâmplare în incintele clădirilor aparținătoare persoanelor fizice sau juridice – constituie cadrul necesar a fi respectat pentru punerea în valoare a clădirii monument precum și a zonei centrale a localității.

Pe baza acestei analize succinte, rezultă că zona înconjurătoare monumentului istoric, are șanse reale de a își asuma sau îndeplini rolul pe care îl are.

Nr. curent 4

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din acele instituții publice și servicii de interes general care sunt dispersate în localități și cartiere:

Pentru aceste funcțiuni se aplică prescripțiile zonelor similare din zona CE .

În cazul reconstruirii, se recomandă construcții în regim izolat.

Nr. curent 5a

L - ZONA LOCUINȚE PE LOTURI

Zona conține:

locuințele individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă de trei niveluri.

Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studiu geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare .

În zona centrală, se va urmări : construcțiile, gardurile, aleile pietonale, zonele plantate să fie în stare bună și întreținute permanent.

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu maximum 3 niveluri

- clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, bucătărie furajeră

- funcțiuni complementare: locuințe de vacanță, dotarea locuinței pentru activități de agroturism sau structuri de primire pentru turismul de tranzit, de cult, de studiu, încăperi sau anexe amenajate pentru meșteșuguri, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă (maximuma 10 locuri), servicii, cabinete individuale.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS
 - se admit funcțiuni complementare ca : spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești - cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, amenajări care contribuie la confortul locuirii (piscină, chioșc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale
 - locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+M, P+1 cu următoarele condiționări:
 - 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.
- Pe terenuri în pantă, pe baza recomandărilor din studiul geotehnic, se va urmări:
- regimul de construire va fi numai izolat.
 - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor.
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
 - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.
 - înălțimea maximă recomandată este P+1.
 - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri de maximum 30 %.
 - plantarea se va face cu specii de pomi, arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE. - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după orele 22, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin zgomotul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse.
- depozitare en gros.
- depozitări de materiale refofosibile.
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- lucrări de terasament de natura sa să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră constructibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă estimativă a clădirii de 15x15 m (225 mp) și limitarea acoperirii cu construcții a parcelei de maxim 30%.
- parcela are suprafața minimă de 750 mp și un front la stradă de minim 15,0 m; pentru parcele de dimensiuni mai reduse sau care au dimensiune mai redusă a frontului la stradă, numai în zona dens construită a localității (care nu este situată la est de R Iza și de-a lungul Baicului și a afluenților), amplasarea se va realiza pe bază de PUD; prin PUD vor fi stabilite condițiile compensatorii, după caz, în situațiile în care nu pot fi respectate distanțele de siguranță la foc și recomandări pentru volumetria clădirii, inclusiv a pereților antifoc; se recomandă găsirea celor mai apropiate soluții de arhitectura zonei, având în vedere că localitatea Dragomirești nu are ca specific, adoptarea pereților de tip "calcan";
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3,8 m.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de 4,0 m (valabil pentru străzi secundare); în cazul străzilor cu funcțiunea de DJ, se vor respecta normele specifice, adică: 12 m din axul străzii până la gard sau construcție (sau cu Avizul gestionarului de drum județean / național).

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.50 m la loturi cu frontul mai mare de 19 m și nu mai puțin de 1.90 m la loturi cu frontul între 12 și 19 m; la loturi mai mici de 12 m, se admite o retragere mai mică de 1.90 m – cu respectarea normelor de siguranță la incendiu;

Excepție:

- la amplasarea construcțiilor prin îndesire pe parcele în zonele deja locuite se admite amplasarea clădirilor față de limitele laterale la 1,9 m cu condiționări:

- să se respecte distanțele minime de siguranță față de clădirile învecinate în funcție de gradul de rezistență la foc.

- dacă nu va fi posibilă respectarea acestor distanțe de siguranță, construcțiile vor avea obligatoriu zid antifoc (calcan) spre vecinătatea respectivă (în acest caz volumetria clădirii și măsurile compensatorii se vor stabili prin PUD);;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m la loturile mai mari de 750 mp și nu mai puțin de 3 m la loturile mai mici de 750 mp (pentru distanțele mai reduse, se va solicita PUD)

Excepție fac clădirile existente.

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

- conform practicii urbanistice, se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3 m; (pentru distanțe mai reduse, se va solicita PUD)

Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice (zona IS).

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice (zona IS).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.80 metri lățime.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțime maximă admisă la cornișe - 9,00 m la (3 niveluri - din care două niveluri de bază + demisol, mansardă).

- înălțime maximă admisă la cornișe - 7,0 m (P+1).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate - pe amplasamentele cu vecinătăți construite; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

- se recomandă realizarea de locuințe și anexe din zidărie de cărămidă sau BCA, din lemn - conform obiceiurilor locului.

Se recomandă în primul rând - realizarea unității compoziției în cadrul gospodăriei tradiționale, între casă și clădirea anexă: regăsirea unor elemente comune la forma acoperișurilor, a golurilor și la elementele de plastică arhitecturală. Se recomandă ca în cazul unor adăugiri, a unor clădiri situate între două construcții existente, soluția de arhitectură să țină seama de cele învecinate. În concluzie, pot fi adoptate orice fel de materiale de construcții sau finisaj – de calitate, cu proprietăți de rezistență la intemperii, cu condiția realizării unor obiective cu calitate compozițională în cadrul incintei proprii și după caz, în cadrul vecinătăților apropiate. Nu se admit culori intense pe suprafețe mari ale fațadelor (maximum 20 %),

Se interzice utilizarea azbocimentului și a cartonului asfaltat la orice fel de învelitori. Se interzic lucrări provizorii de natură să prejudicieze imaginea clădirilor din gospodărie, scurgerea incorectă a apelor pluviale. Culorile acoperișurilor vor fi sobre. Materiale utilizate pentru învelitoare: țiglă ceramică, țiglă beton, țiglă de tablă cu vopsitorie mată, lemn.

- nu se vor adopta depășiri ale uneia din apele acoperișului (dincolo de coamă) și parapetei ai balcoanelor realizați din elemente din ciment sau beton care nu sunt caracteristice zonei ;
- în zonele de dezvoltare a intravilanului, la est de Iza și la vest de Baicu, pe baza unor PUZ care includ lotizări de teren pentru locuințe, în grup compact, pot fi abordate forme moderne, noi, ale volumetriilor – cu un raport nou al relației plin – gol, eventual locuințe terasate ; condiția de amplasare este ca aceste construcții să aparțină unei grupări delimitate în teritoriu ;
- toate construcțiile se vor încadra în volumetria clădirilor cu șarpantă și în regimul de înălțime care nu va depăși 3 niveluri

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puț forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosă septică sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului ;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI, BALUSTRADE, PARAPETE

- gardurile spre stradă nu vor depăși 1,50 m în înălțime, cu excepția porților care pot fi mai înalte, soclul opac nu va depăși 60 cm
- se vor utiliza materiale recomandate în Recomandările pentru Parcul Natural: lemn, împletituri nuiele, metal vopsit cu vopsea mată;
-

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

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

- POT maxim = 30% în zone cu declivitate până la 9 %
- POT maxim = 25% în zone cu declivitate mai mare de 9%

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

- CUT maxim pentru înălțimi $P = 0,3$ mp ADC / mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi $P+1 = 0,6$ mp ADC / mp teren

Nr. curent 5b

LC

ZONA LOCUINȚE COLECTIVE

Caracteristici ale zonei

Blocuri de locuințe grupate sau dispersate, amplasate prin aliniere la calea principală de acces:

- Blocurile beneficiază de delimitarea unei suprafețe înconjurătoare pentru trotuarul de protecție, alei pietonale și construcții provizorii pentru depozitarea de combustibil lemn de foc, în majoritatea cazurilor cu zone plantate de dimensiuni foarte reduse;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise:

- o păstrarea funcțiunii de locuințe colective

- lucrări de reparații curente, reparații capitale exterioare și interioare care să nu contravină rezistenței și stabilității clădirilor (cu solicitarea de autorizație de construire pentru optimizarea compartimentării interioare și practicarea unui gol de dimensiuni minime în perete structural pe bază de proiect avizat de Inspekția în Construcții)
- reconstruirea fațadelor pe bază de proiecte pentru întreaga clădire
- realizarea stratului de izolație termică la pereții exteriori pe bază de proiecte sau aprobări pentru întreaga clădire
- schimbarea soluțiilor de acoperiș terasă în acoperiș șarpantă și realizarea de spații locuibile în acoperiș (mansarde) cu respectarea normativelor în vigoare și a avizelor organismelor teritoriale interesate
- conversia funcțiunii existente a apartamentelor în funcțiuni complementare de: cazare în regim hotelier, servicii de interes general (cabinete, birouri sedii firme, birouri firme cu activitate compatibilă zonei de locuit, depozitare combustibil solid și amenajare centrală termică de scară sau de bloc – cu respectarea normelor specifice și de siguranță la incendiu;
- amenajarea clădirilor în care au funcționat fostele centrale termice cu funcțiuni complementare unui cartier de blocuri de locuințe, dezafectarea acestora și redarea terenului pentru spații de joacă, sport, recreere, amenajarea în aceste spații a depozitelor de combustibil lemn de foc, amplasarea unei noi centrale termice de cartier,
- construirea de clădiri cu caracter provizoriu - de depozitare combustibil lemn de foc – comune sau cu mai multe compartimente, pe bază de proiect avizat și autorizat care se încadrează în prevederile unui Plan urbanistic de detaliu aprobat; se va menționa perioada de valabilitate a acestor construcții provizorii; aceste construcții vor înlocui magaziiile actuale din lemn; sunt destinate depozitării combustibilului pentru o centrală termică de bloc sau pentru mai multe blocuri; se estimează ca perioadă de valabilitate, perioada până la introducerea gazului metan în Orașul Dragomirești;;
- platforme de amplasare a europubelelor
- platforme gospodărești pentru desprăfuire covoare

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări:

La blocuri de locuințe la care până în prezent nu au fost executate sau aprobate extinderi la parter:

- Varianta 1: deschiderea de accese la parterele blocurilor de locuințe în cadrul unor apartamente care fac obiectul conversiei în alte spații cu funcțiuni complementare: cu condiția încadrării în suprafața de maximul 6 mp pentru podest, trepte acces și copertină aferentă; suprafața de 6 mp nu va fi utilizată și pentru extinderea în exterior a spațiului amenajat; se admite modificarea soluției de ventilare naturală prin mărirea spațiilor vitrate;.
- Varianta 2: apartamentele de la parter care fac obiectul conversiei în alte spații cu funcțiuni complementare nu vor beneficia de accese din exterior; această adoptare se justifică prin faptul că spațiile plantate din cartierele de locuit sunt de suprafață redusă și se diminuează cu suprafața aleii de acces; în aceste spații se va accede numai din casa de scară a blocului; se exclude în acest mod amenajările de spații comerciale; se admite amenajarea de spații pentru servicii de cazare în regim hotelier, servicii de interes general (cabinete, birouri sedii firme, birouri firme cu activitate compatibilă zonei de locuit); se admite modificarea soluției de ventilare naturală prin mărirea spațiilor vitrate;

Adoptarea variantei 1 sau 2 se va realiza pe baza prevederilor PUD aprobat.

La blocuri de locuințe cu spații libere la parter (din construcția blocului):

- la spațiile libere existente realizate odată cu construcția blocului de locuințe, se admit extinderi în afara celor existente numai în cazul în care zona plantată adiacentă va avea o lățime de minimum 2.50 m;

La toate blocurile de locuințe:

- închiderea balcoanelor sau realizarea de balcoane la apartamentele care nu au fost prevăzute cu balcoane prin proiectul inițial, se poate realiza numai prin proiect pentru toată fila de balcoane sau apartamente, pe baza unor soluții care să nu afecteze structura clădirii;
- se admite menținerea magaziiilor existente pentru depozitarea combustibilului lemn de foc până la data încheierii unui protocol între Primăria orașului Vișeu de Sus și proprietarii apartamentelor de a desființa aceste construcții provizorii; dezafectarea soluțiilor locale de încălzire cu sobe în apartamente, este necesar a face parte de asemenea din protocolul menționat mai sus; soluțiile

locale pot fi înlocuite cu sisteme noi centralizate pentru un singur bloc de locuințe sau pentru un grup de blocuri – prin adoptarea unei soluții actuale (Cazan din oțel LOGICA pe combustibil solid cu o putere de 460 kw care poate fi folosit pentru încălzirea unei clădiri până la 4000 mp; pentru suprafețe mai mari de 4000 mp se pot cupla mai multe cazane în baterie).

Art. 3. Utilizări interzise:

- se interzice utilizarea apartamentelor de locuit și a spațiilor libere de la parter (cele inițiale și cele care au făcut obiectul conversiei), la alte activități neautorizate, nocive, care să pună în pericol sănătatea sau viața colectivității, să incomodeze activitatea de locuire;
- se interzice extinderea spațiilor apartamentelor care fac obiectul conversiei funcționale, la blocurile la care până în prezent nu au fost realizate sau aprobate extinderi;
- se interzic următoarele lucrări în zona liberă dintre blocuri:
 - activități de producție industrială
 - construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor condiționate la Articolul 2 (protocol).
 - lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate și care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor: (suprafețe, forme, dimensiuni)

1. Parcele de teren aflate în proprietatea proprietarilor de apartamente și spații libere la parter, în cote indivize: parcelele de teren aferente fiecărui bloc de locuințe se delimitează la proiecția acoperișului, a balcoanelor în cazul în care acestea sunt evazate față de limita învelitorii, a podestelor și a treptelor de intrare, a rampelor de intrare a autoturismelor; la blocurile cu parter evazat, parcela aferentă cuprinde și suprafața parterului până la limita trotuarului de protecție.

În cazul blocurilor de locuințe situate pe amplasamente dispersate, suprafața parcelei aferente blocului de locuințe și aflată în indiviziune în proprietate, poate să aibă mărimea și forma curții care s-a delimitat odată cu construirea blocului de locuințe; de regulă aceste curți sunt minimale.

2. Parcela de teren aflată în domeniul privat al Primăriei, delimitată pe conturul întregii zone – în afară de parcelele de la punctul 1 și străzile care se află în domeniul public de interes local: Această parcelă conține alei pietonale, alei pietonale și ocazional carosabile (nu fac parte străzile cu denumire), zone plantate amenajate, locuri de joacă amenajate, platforme gospodărești, platforma pentru gunoi menajer (europubele).

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform PUD pentru construcții utilitare cu rol de depozitare. Se recomandă ca la amplasarea unei construcții de depozitare față de o alee carosabilă, să nu fie prejudiciată circulația pe perioada de acces în clădire.

Conform PUD pentru cazurile de extindere de la parter, cu respectarea condițiilor înscrise la Art. 2. de mai sus.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform PUD pentru cazurile de construire clădiri utilitare sau extinderi la parter bloc situate înspre vecinătăți aflate în proprietate privată sau înspre incinte ale unor instituții sau servicii publice.

Se recomandă respectarea Codului civil cu privire la servitutea de vedere, la scurgerea apelor pluviale, distanța de 6 m între clădiri de Gr. I- II de rezistență la foc (sau alte distanțe conform normelor PSI – pentru clădiri cu grade mai reduse de rezistență la foc), alte norme specifice cazului de amplasare.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform PUD. Se vor respecta normele PSI, coerența aleilor pietonale în sensul de a nu prejudicia circulația; prin PUD se va studia numărul întreg de variante cu privire la amplasarea unui spațiu de depozitare, urmând a fi avizată varianta care întrunește cele mai multe condiții de a nu incomoda locuirea în zonă.

Art. 8. Circulații și accese.

Conform PUD. Se recomandă ca clădirile utilitare să aibă acces din stradă sau din alee ocazional carosabilă; se va prevedea platforma de staționare pentru autovehiculul de aprovizionare cu combustibil lemn de foc; nu se va prejudicia circulația carosabilă și pietonală existentă în cartier sau în vecinătatea blocului de locuințe; nu se va prejudicia accesul pietonal în blocul de locuințe, accesul de aprovizionare la spațiile anexe din spatele blocului și accesul la garaje sau spații de parcare amenajate.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

Nu se vor diminua prin ocuparea cu construcții spațiile amenajate pentru staționarea autovehiculelor. Staționarea autovehiculelor de aprovizionare se va realiza pe platforma special amenajată și nu pe stradă sau alee carosabilă.

Art. 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru clădirile utilitare de depozitare, înălțimea optimă este parter.

Pentru clădire existentă care a fost utilizată ca CT de cartier și care se propune pentru reconstruire sau modernizare, se admite un regim de înălțime maxim care să fie: 1. egal cu înălțimea medie a clădirilor învecinate; 2. să respecte distanța D care să fie mai mare decât înălțimea construcției învecinate celei mai înalte / 2, adică distanța să fie mai mare decât jumătatea din înălțimea construcției învecinate celei mai înalte.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

Blocurile existente : sunt necesare lucrări de reparații curente și de întreținere a finisajului exterior. Se recomandă utilizarea unor nuanțe de culori deschise și a învelitorilor din materiale durabile : țiglă de tablă, Onduline.

Clădiri provizorii pentru depozitare : pereți din lemn tencuit sau din BCA, acoperiș șarpantă, învelitoare din Onduline, zugrăveli exterioare în nuanțe de culori deschise.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

Blocurile de locuințe sunt racordate la utilități. În perioada de după anul 1990, blocurile au fost debransate de la centralele termice de cartier, datorită costurilor ridicate și datorită posibilităților de aprovizionare cu combustibil lemn de foc.

Până la introducerea gazului metan în localitățile de pe Valea Izei (inclusiv în Orașul Dragomirești), se recomandă reabilitarea sistemului de încălzire prin mijloace utilizate în prezent, cu centrale de bloc sau de grupuri de blocuri, cu utilizare de lemn de foc (conform celor înscrise la Art.2.). Adoptarea unor microcentrale de apartament cu utilizare de brichete de rumeguș, constituie o alternativă de tranzit.

Art. 13. Spații libere și plantate

Se recomandă ca spațiile libere din jurul blocurilor de locuințe să fie plantate și întreținute ; se vor adopta plantații tip gazon, arbuști, arbori, plantații decorative.

În conformitate cu OU 195 / 22 dec 2005 Capitolul XV Sancțiuni art. 96 lit.14, "autoritățile administrației publice locale precum și persoanele fizice și juridice, după caz, au obligația de a nu schimba destinația terenurilor amenajate ca spații verzi prevăzute în planurile urbanistice". Aceste fapte constituie contravenții și se sancționează cu amendă de la 6500 lei RON la 7000 lei RON pentru persoane fizice și de la 25000 lei RON la 30000 lei RON pentru persoane juridice – conform OU 195 / 2005.

Art. 14. Împrejuriri

În cartiere: nu se recomandă realizarea de împrejuriri; se recomandă realizarea de garduri vii de înălțime medie (maximum 1.20 m) înspre străzi, alee, la limita spațiului plantat, a celui utilizat ca loc de joacă pentru copii, ca platforme gospodărești, ca platforme parcare.

Pe amplasamente dispersate: se recomandă împrejurii înspre parcelele învecinate; tipurile de împrejurii recomandate sunt înscrise la capitolele fiecărui tip de funcțiune; se recomandă garduri vii spre stradă sau alei pietonale (maximum 1.20 m înălțime).

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de utilizare a terenului adoptat în cartierele de blocuri de locuințe precum și pe amplasamentele dispersate, a suferit modificări substanțiale prin ocuparea la sol a însemnate suprafețe de teren, cu magaziiile de depozitare a combustibilului lemn de foc.

Se recomandă dezafectarea acestora concomitent cu optimizarea metodelor de încălzire și construirea unor depozite (sau utilizarea spațiilor fostelor CT) pentru centrale de bloc sau de grupuri de blocuri.

Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului nu a fost afectat semnificativ prin amplasarea magaziiilor pentru depozitarea combustibilului lemn de foc. O dată cu dezafectarea acestora și a reconstruirii unui număr restrâns de depozite, coeficientul de utilizare a terenului va avea valori apropiate de valoarea inițială.

Nr. curent 6

UI - ZONA CU UNITĂȚI INDUSTRIALE

Subzone: UI, p, pp

Se vor respecta prescripțiile aferente unităților industriale înscrise în capitolul Zone MIXTE și a celor din Zona P (p, pp)

Nr. curent 7

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

Subzone: UI, E(ecoferme), IS, L, P

Se recomandă următoarele procente de ocupare a terenurilor:

Zone de producție / microproducție industrială și agrozootehnică	35 %
Locuințe și funcțiuni complementare	25 %
Servicii de interes general și instituții publice	15 %
Zone plantații de protecție între zone funcționale diferite, parc, sport, recreere, turism	25 %

În acest capitol se tratează numai subzona de unități industriale și agrozootehnice.

Pentru funcțiunile IS, L, P - se vor utiliza prescripțiile aferente acestor zone.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă sau multifuncțională nu conferă dreptul ca unele funcțiuni să alterneze cu altele, în cazul în care vecinătățile nu sunt compatibile; construirea în aceste zone se va realiza numai pe bază de PUZ sau PUD aprobat; prin PUZ sau PUD se vor stabili condițiile de vecinătate între funcțiuni cu caractere diferite.

Se recomandă ca zonele mixte să fie studiate în proiecte preliminare pe baza consultării populației.

COMANDA SOCIALĂ va contura subzonele funcționale în cadrul ZONEI MIXTE. Se estimează că primul investitor într-o zonă liberă va crea tipul subzonei în cauză. Se recomandă ca între funcțiuni diferite să fie intercalate zone plantate de recreere care vor avea un rol de protecție.

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- unități de producție sau microproducție cu profil industrial și /sau agricol, inclusiv spații de depozitare en gros;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- unități de producție industrială sau agricolă cu caracter poluant pentru localități - pentru amplasarea cărora sunt necesare distanțe de protecție de peste 100 m - stipulate la art. 11 din Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr. 536 / 1997; acestea se vor aplasa în extravilan pe bază de PUZ, în viitoare trupuri;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Conform PUZ, dar nu sub dimensiunile :

- parcelele vor avea un front minim la stradă de 20,0 m.

- suprafața minimă a unui lot pentru microproducție: 1200 mp.

- suprafața de mai sus poate fi ocupată și etapizat;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente, dar ele vor fi obligatoriu mai mari de

6 - 8,0 m față de aliniament - pe străzile de categoria a III-a și pe colectoarele DN 18

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar numai puțin de 5,0 m - în condițiile aprobării prin documentațiile de urbanism a unor vecinătăți cu caracter de microproducție compatibilă; în cazul în care zona de microproducție constituie limită de zonă funcțională, distanța minimă față de limita laterală va face obiectul unui studiu de impact prin care se va determina nivelul de poluare a factorilor de mediu și modul de reglementare. Față de partea posterioară clădirile vor fi retrase cu minim 5,0 m.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ:

- toate parcelele trebuie să aibă un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau să beneficieze de servitute de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 6,0 m lățime pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu

- aleile semicarosabile din interiorul incintelor cu o lungime maximum 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- fiecare unitate va avea soluționată circulația și platformele de aprovizionare cu materie primă și de livrare a produselor finite;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în zona adiacentă carosabilului cât și în interiorul parcelei, spații de parcare;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

2 niveluri din care un nivel industrial – tip hală;

2 – 3 niveluri - la clădiri sociale

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădiri cu structură durabilă, cu finisaje de calitate, acoperiș șarpantă cu căpriori dreupți sau arcuiți; se admit orice tipuri de învelitori în afară de azbociment și carton asfaltat. Se interzic materialele care au luciu, culorile apropiate de brun închis, cenușiu închis, cele foarte luminoase sau stridente (la clădirile de tip hală). La

clădirile cu funcțiuni de sedii, se vor respecta recomandările Parcului Natural și Interdicția nr. 8 a Parcului natural.

Culori adoptate la pereți : culori de tonalitate medie, deschisă ; se interzic nuanțe stridente ; se interzic nuanțe intense pe suprafețe mari ale fațadelor (maximum 20 %).

Forma gurilor : rectangulară ; sunt admise forme poligonale sau arcuite ; se admit luminatoare în acoperiș.

- arhitectură de tip industrial și sediu instituție sau firmă cu fațadele posterioare și laterale tratate la același nivel de finisaj cu fațada principală;

- în cadrul platformelor de prelucrare a lemnului, debitarea buștenilor se va realiza în hale și nu în șoproane; se admit șoproane provizorii pentru perioade reduse de timp și amplasate în frontul al II-lea față de circulațiile publice;

- amenajările cu rol de colectare a rumegușului vor avea pereți sau parapete care să nu permită vizibilitatea în incinte și din drumurile publice a acestuia;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice prin șanțuri spre pârauri.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform prevederilor Regulamentului general de urbanism pentru zone mixte , se va asigura o zonă plantată de cca 30 % din suprafața parcelei.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu arbori.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1.70 m și minimum 1.50 m ; se recomandă garduri realizate din structură metalică și panouri din confecții metalice din aliaje care nu necesită protecție prin vopsire ; aceste împrejurimi pot fi dublate de garduri vii

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

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

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate pentru fiecare investiție în parte - conform Regulamentului general de urbanism; pentru zone mixte, POT are valori de cca 70 %.

Nr. curent 8

LRE – ZONA de locuințe izolate – recreere - ecoferme

Caracterul zonei

Având în vedere caracterul de dezvoltare și pe versanți, al Orașului Dragomirești, cu locuințe izolate (risipite) sau grupuri de locuințe, pentru aceste zone este definită dezvoltarea a trei tipuri de funcțiuni care se sprijină reciproc: funcțiunea de ecoferme (de dimensiuni reduse sau medii), de case de vară, locuințe, turism.

Ecofermele se vor realiza pe baza unor studii de impact care vor stabili zonele de protecție față de celelalte tipuri de construcții – având în vedere capacitatea mai redusă a unităților care se prevăd a se realiza în zonă. Fermele care necesită distanțe de protecție mai întinse decât 200 m, se vor amplasa în extravilan pe baza prevederilor unui PUZ.

Subzone:

L, v, p, pp, pct, E, t, s

Nr. curent 9

P - ZONA VERDE DE-A LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, PLANTAȚII DE PROTECȚIE, PARC, SPORT

Această zonă este reprezentată în Planșa Reglementări cu verde mai intens, în general pe văile apelor curgătoare, în zonele de parc central, în zone destinate dezvoltării turismului, în zona de protecție a circulației feroviare și rutiere de interes național, local și de ocolire a localităților.

Zonele de sport, turism, inclusiv zonele plantate – sunt incluse și în zonele M, ER, PC. Amplasarea acestora în cadrul localității se va realiza pe bază de PUZ și PUD, o dată cu realizarea obiectivelor.

Zona cuprinde subzonele:

p	Parc
pc	Culoare de protecție față de LEA 20 KV
pp	Plantații de protecție în zona aleilor colectoare la DJ 186, ale străzilor principale propuse, între zone funcționale diferite, în vecinătatea unor zone cu un nivel de zgomot care depășește normele admise
t	Construcții pentru turism: camping, căsuțe, picnic, cabane - în LRE; unități de cazare tip hotel, motel, ciuperca dans - în PC, M
s	Construcții pentru sport – componentă a zonei M, PC, LRE
v	Recreere (case de vacanță, locuințe cu dotări de agroturism, minispații verzi cu dotări de recreere) – componentă a zonei LRE

- p, pc, pp - Subzonele Parc, culoare față de LEA, perdele protecție
- ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

p - sunt admise numai funcțiuni de spațiu plantat public constând în :

1. spații plantate
2. circulații pietonale din care unele carosabile ocazional - pentru întreținerea spațiilor plantate
3. mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
4. adăposturi, grupuri sanitare, spații administrative și întreținere cu suprafața desfășurată de maximum 60 mp;
5. platforme pentru organizarea serbărilor;

pc, pp – sunt admise spații plantate conform normelor în vigoare pentru **pc**; vegetație înaltă, medie și joasă conform avizelor administratorului drumului județean – pentru **pp**; căi de acces;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

p - se interzice diminuarea spațiilor verzi amenajate;

pc - se interzice realizarea de construcții de orice tip; dimensiunea în detaliu a zonei de protecție se stabilește prin avizul eliberat de gestionarul rețelei;

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

pc - 10 m de o parte și alta a LEA 20 kv

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

p - pe platforme amenajate de parcare la limita exterioară a parcului;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

p - p + m

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

p - racordate la alimentare cu apă și canalizare menajeră sau cu surse proprii;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

p - gard viu sau gard transparent cu soclu cca 30 cm dublat de gard viu - H maxim 1,50 m

t - Subzona Construcții pentru turism:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Subzona cuprinde structuri de primire:

camping, căsuțe, locuri pic nic, ciuperca dans, moteluri, hoteluri, cabane

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ:

- camping, căsuțe, locuri pic nic, moteluri, hoteluri, cabane - ca funcțiune dominantă

- case de vacanță, minispații comerciale - până la 20 % din suprafață

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI de elaborare a unor:

- studii geologice

- studii hidrogeologice care stabilește calibrul albiei și cota de inundabilitate; ambele studii având la bază studii topografice; prin ambele proiecte se vor fundamenta lucrările de eliminare a riscului;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ:

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerări intense, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei localeși care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform PUZ:

- dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1000 mp cu un front la stradă de minimum 20 m - pentru funcțiunea dominantă a zonei; în cazul unor case de vacanță sau minispații comerciale, lotul minim va avea 450 mp cu un front la stradă de minimum 12 m

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ:

- clădirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase conform PUZ dar cu minimumi 8,0 m de la străzi de categoria III

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

Conform PUZ sau PUD; Recomandări :

- clădirile vor fi retrase la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 4,0 m de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5,0 m de la limita posterioară a acesteia - pentru clădiri cu un regim de înălțime maxim de 3 niveluri; pentru clădiri cu mai mult de trei niveluri, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt stabilite prin PUZ sau PUD.

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

Conform PUZ:

- minimum la 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4,0 metri lățime (inclusiv pentru asigurarea mijloacelor de stingere a incendiilor); lățimea servituții de acces se referă la structuri de primire de capacitate redusă;

- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal, aprovizionare;

- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ:

- vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei - în parcări amenajate conform normelor în vigoare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ:

- hoteluri P+4; moteluri, cabane P+1;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru căsuțe de vacanță : pereți : tencuieli simple sau speciale, tencuieli cu praf de piatră , lemn ; tâmplărie : lemn ;

Pentru structuri de primire cu minimum 10 – 15 locuri : clădiri cu structură durabilă, finisaje care să respecte regulile adoptate de Consiliul Științific al Parcului Natural .

Acoperișuri șarpantă cu pante medii și rezezi cu învelitori din lemn, țiglă ceramică, țiglă cu aspect mat, culori de regulă închise și sobre ; se interzice azbociment sau carton asfaltat ;

Parapet și împrejmuire din lemn, din piatră în suport din plasă de sîrmă din metal vopsit mat ;

Soclu cu o înălțime de maximum 60 cm ;

În cazul unor parcele cu suprafețe de 250 mp concesionate pentru case de vacanță grupate,

se admit garduri cu înălțimea de maximum 1.80 m - cu partea de sus netransparentă, din piatră în suport de plasă de sîrmă, din lemn.

Volumetrie caracteristică de deal - munte, arhitectură modernă, atractivă, cu logii, cu spații deschise, acoperite, cu amenajări de platforme pentru agrement, recreere, sport, intercalate de plantații.

Forma golurilor: se admit forme diverse de goluri care se armonizează cu volumetria clădirilor.
Se interzic improvizații de orice fel.

Conform PUZ:

- aspectul clădirilor va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul dominant al zonei de turism; se va adopta o arhitectură care să se încadreze în sit, în tradiția de construire a zonei (materiale durabile sau materiale nedurabile - lemn), modernă echilibrată în vecinătatea unor zone construite existente, modernă în zone libere; pot fi abordate incinte cu construcții - amenajări din lemn - cu condiția creerii unor ansambluri unitare - tradiționale sau moderne;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ:

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre stația de epurare ecologică (până la data racordării la stația de epurare a localității), sistem de încălzire propriu;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ:

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.

- spațiile plantate vor ocupa minimum 25 % din suprafața totală a terenului;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi de maxim 1.50 m înălțime - din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; se pot adopta împrejuriri numai din gard viu de înălțimi mai joase;

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

- hoteluri, moteluri, POT = 30%

ART. 16 - COFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- hoteluri P+4 - CUT = 1,5

- moteluri P+1 - CUT = 0,6

s - Subzona Construcții și amenajări sportive :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Subzona cuprinde construcții și terenuri amenajate pentru sport – de întindere mică și medie:

terenuri de tenis, baschet, handbal, patinoar, piscină, pistă de biciclete, patine cu rotile – după configurația amplasamentului;

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ:

- construcții și terenuri amenajate pentru sport – de întindere mică și medie: terenuri de tenis, baschet, handbal, dimensiuni minime pentru fotbal, patinoar, pistă de biciclete, pistă patine cu rotile

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ:

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform PUZ:

- dimensiunea minimă a loturilor va fi corelată cu suprafețele minime prevăzute de normele sportive;

- aceste funcțiuni vor fi alăturate celor de turism și recreere;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4,0 metri lățime (inclusiv pentru asigurarea mijloacelor de stingere a incendiilor);
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- funcțiunile de sport vor beneficia în unele cazuri de accese și parcări comune cu cele ale funcțiunilor de turism;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ:

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre stație de epurare ecologică, sursă proprie de încălzire;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ:

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.

- spațiile plantate vor ocupa minimum 30 % din suprafața totală a terenului;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi conform normelor pentru fiecare sport în parte; în caz de neprevederi, se aplică prescripțiile de la "subzona t";

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

- 50 % pentru construcții și amenajări sportive, 20 % pentru alei, drumuri, parcaje, 30 % pentru spații verzi;

v - Subzona Recreere:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Aceste funcțiuni au fost stabilite în zone cu locuințe existente cu densități mici / medii și terenuri libere care beneficiază de peisaje atractive;

- ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Funcțiune dominantă :

- case de vacanță cu locuire nepermanentă

- locuințe cu dotări de agroturism sau cu structuri de primire pentru turismul de tranzit, de cultură, de cercetare științifică

Funcțiuni secundare: funcțiuni complementare compatibile cu zona de locuit și recreere - similare cu cele permise în zonele L;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei localeși care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- dimensiunea minimă a loturilor va fi de 450 mp cu fronturi de min. 19 m ; dimensiunea maximă a loturilor pe terenuri lotizate și concesionate – va fi de 250 mp; lungimea frontului la stradă va fi de minimum 12 m;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi dispuse izolat; retragerea față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale existente în zonă; o locuință de vacanță într-un cartier în care sunt amplasate locuințe permanente, va fi amplasată prin retragere față de aliniament la distanța minimă care formează caracterul zonei ; în zone libere fără construcții, vor fi retrase cu minim 4,0 m de la aliniament;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATEREALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi retrase cu minimum 3.00 m de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 4 m de la limita posterioară a acesteia;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 m – la clădiri cu materiale incombustibile; în concluzie, pe parcelele cu suprafețe minime această prevedere nu are obiect;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 4 m.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei. Pentru vizitatori se vor prevedea parcaje conform normelor în vigoare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- maximum P+1

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– se recomandă ca aspectul caselor de vacanță să fie în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei de amplasare; se admit construcții moderne care se încadrează în sit ;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre un bazin vidanjabil, stație de epurare ecologică sau racordare la rețeaua publică; în cazul unor zone neracordate la rețele în sistem centralizat, distanța admisibilă între puț apă potabilă și fosă septică este de minimum 10 m; bazinele vidanjabile se amplasează la minimum 10 m de clădirea de locuit; toate aceste condiții se referă la locuințele pe loturi aflate în proprietate privată de minimum 450 mp; pentru loturile de 250 mp – se va soluționa alimentare cu apă și canalizare menajeră în sistem centralizat sau una sursă apă și una sursă canalizare pentru un grup minim de lotizare de cca 10 case de vacanță;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuiri : 1.80 - 2.00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

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

- case de vacanță - POT = 30 % - pentru loturi de 250 mp; 25 % pentru loturi mai mari de 450 mp

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

- case de vacanță - CUT = 0,6 - pentru loturi de 250 mp; 0,5 pentru loturi mai mari de 450 mp

Nr. curent 10

GC - ZONA - GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona cuprinde :

ci - subzona cimitirelor

Având în vedere că pe termen imediat – mediu se va soluționa gestionarea deșeurilor menajere, nu se instituie o subzonă a platformei de deșeuri menajere provizorii.

Ecarisarea teritorială (colectarea animalelor moarte și incinerarea în stații specializate) este soluționată prin contract cu firma specializată PROTAN Dej.

Subzona cimitirelor:

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- cimitire – lucrări specifice subterane și supraterane în limita locului pentru fiecare mormânt, capele, clădiri administrative, clădiri cavou familiale ;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: nu este cazul.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela construibă pentru capelă sau clădirea administrativă are dimensiuni minime de 12m x 15m;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ORICARE DIN LIMITELE PARCELEI ȘI UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- a nu se confunda parcela capelei sau a clădirii administrative cu parcela cimitirului
- distanța față de oricare din limitele parcelei clădirii va fi de cel puțin 4 m ;
- distanța față de limita cimitirului va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 m ; pentru cavouri de tip familial parcela minimă este de 5,50 m x 5,00 m – dimensiunea cavourilor fiind de 2.50 x 3.00m; parcelele cavourilor vor fi amplasate grupat, cu recomandare pentru una din laturile cimitirului sau de-a lungul unei alei principale – pentru a evita impresia de haos din cadrul cimitirului;
- distanțele dintre cavouri supraterane vor fi de minimum 3 m;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (capele – clădiri administrative)

- minimum la 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- aleile pietonale este necesar să aibă lățimea de minimum 1m;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- un nivel

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volum construit armonizat cu tipul de clădire aparținător cultului Cimitirului; în cazul mai multor culte, se va adopta un volum decent armonizat cu clădirile învecinate; toate fațadele clădirii vor avea tratare la același nivel de finisaj;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau din fântâni, un grup sanitar sau WC uscat, spațiu depozitare flori ofilite, deșeuri;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi parțial transparente dublate de gard viu sau semiopace – tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimea cuprinsă între 1.50 și 1.80 m;

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

- 45 % - pentru morminte, restul fiind ocupate clădiri, alei, plantații;

Nr. curent 11

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde lucrările edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

r - subzona rezervoare apă

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- stație pompare cu anexele aferente, rezervor apă pentru nevoile populației, nevoi publice inclusiv rezerva intangibilă pentru stins incendii; plantare iarbă în zona de protecție, alee pietonală beton din drum public până la obiectiv, gard montanți metalic și plasă sârmă la limita zonei de protecție; rezervoarele de apă pot fi amplasate și în extravilanul localității

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI și ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE:

- sunt interzise orice fel de alte lucrări decât cele prevăzute la art. 1;

ep - Subzona stație epurare mecanică și biologică.

Subzona cuprinde 1 stație de epurare cu treaptă mecanică și biologică.

Nr. curent 12

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Subzone:

C - Subzona Căi rutiere

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona C cuprinde întreaga rețea de circulație rutieră din intravilanul localității.

Căile rutiere existente sunt figurate în cadrul suportului topografic al planului.

Căile rutiere propuse au trasee estimative – figurarea acestora semnifică necesitatea realizării pe termen imediat, mediu și lung.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

În zonele de siguranță ale drumului județean (1,5 m - 5 m de la limita exterioară a amprizei - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- semnalizare rutieră
- plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținere și exploatare drum , siguranță a circulației, protecția proprietăților din vecinătate
- zone de vizibilitate în curbe și intersecții
- lucrări de consolidări ale terenului drumului
- rețele subterane – cu respectarea normelor specifice și a avizului administratorului drumului

În zonele de protecție a drumului județean (20 m din ax) - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- Garduri și construcții – cu avizul administratorului drumului, la distanța de 13 / 12 m din ax (aceste distanțe sunt minime între garduri sau construcții situate de o parte și alta a drumului);

În zona străzilor (în localitate): lucrări aferente sistemului rutier pentru autovehicule și pietoni (inclusiv alei carosabile colectoare de-a lungul drumului județean - pe ambele părți), rigole deschise sau carosabile / șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, plantații de aliniament, platforme parcare / staționare / opriri precum și suprafețe de teren necesare amplasării anexelor acestora, podețe la intrarea în incinte, poduri ; lucrări de subtraversare;

Se recomandă realizarea de platforme de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism – pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Aleile pietonale (trotuarele), se recomandă să fie realizate din strat (lespezi) de piatră plată de râu, cea mai apropiată abordare de obiceiurile și resursele locale. Nu se recomandă trotuare betonate, asfaltate sau din material fără coeziune (pietriș spart de carieră, nisip).

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele de protecție ale drumului județean (20 m din ax - în total 40m) - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- realizarea de construcții de orice fel în afara distanței de 12 m din axul drumului (pe baza avizelor de la organele abilitate) cu condiția de a nu aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului, prin:
 1. neasigurarea scurgerii apelor meteorice
 2. executarea de construcții, împrejmuiri, sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
 3. executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață
- amplasarea de construcții provizorii tip chioșcuri – numai în condițiile retragerii de la limita trotuarelor în așa fel încât să fie asigurate spații pietonale în plus față de trotuarul existent și care să preia pietonii care staționează în fața chioșcului (conform PUD).

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

În zonele de siguranță ale drumurilor (1,5 m - 5 m de la limita exterioară a amprizei - conform Anexa 1 din OG 43 / 1997):

- realizarea de culturi agricole sau forestiere

TR - ZONA TERENURILOR CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri afectate de riscuri naturale : INUNDAȚII ale apelor curgătoare și EROZIUNI de maluri ape curgătoare; zona inundabilă a fost figurată pe baza topografiei terenului, a datelor extrase din Proiect elaborat de institut specializat precum și din date primite de la Primăria Orașului – fără să existe la bază Harta de riscuri naturale.

RI – Subzona Terenuri inundabile

Subzona se compune din:

- terenurile inundabile dinspre Iza
- terenurile inundabile dinspre Valea Baicului

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Lucrările admise sunt cele prezentate în Planșa Reglementări; acestea se vor realiza numai după înlăturarea cauzelor care determină inundațiile; pe baza Hărții de riscuri care urmează a fi elaborată, se vor aplica măsurile recomandate, ca reprofilare albie, tronsoane apărare mal, inclusiv amenajare văi cu aport de aluviuni – din zona versanților.

Se admite realizarea de platforme meteorologice.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- lucrări de poduri, punți pietonale, drumuri sau pietonale de traversare a cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, de prevenire a deteriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și a autorităților de gospodărire a apelor; în jurul unei platforme meteorologice se instituie zonă de protecție severă a căror lățime este de 30 m;
- amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m a stațiilor meteo, a unor construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau telecomunicații, de obiective poluante, de plantarea de perdele forestiere – fără acordul de mediu al autorității competent, conform Legii apelor;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- executarea oricăror construcții și instalații supraterane în zona de protecție severă de 30 m din jurul stațiilor meteorologice;
- orice fel de construcții în zonele de protecție severă a captărilor de apă;
- orice construcție realizată înainte de aplicarea măsurilor de eliminare a riscului de inundație;

Subzona RE - Terenuri afectate de eroziuni

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de construcții pentru stabilitate și consolidare în vederea eliminării efectelor eroziunii;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- sunt interzise orice fel de alte lucrări decât cele prevăzute la art. 1;

TA - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din A L B I A M I N O R Ă a văilor principale și a afluenților acestora. Albia minoră este ocupată permanent sau temporar de apă și asigură curgerea nestingherită din mal în mal a apei la niveluri obișnuite. Constituie zona resurselor de apă de suprafață.

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru combaterea acțiunilor distructive a apelor: recalibrare albie, consolidare și protejare mal cu ziduri de sprijin, praguri de fund ș.a.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- sunt interzise orice fel de alte lucrări decât cele prevăzute la art. 1;

B. ZONE CUPRINSE ÎN E X T R A V I L A N

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agrozootehnice , magistrale gaz metan, lucrări de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact avizate de organele specializate în protecția mediului.

Pentru aceste construcții, prin OMS nr. 536 / 97 sunt prevăzute distanțele minime la care este necesar a fi amplasate față de zone protejate.

Zona nominalizată din Situl Natura 2000:

Se recomandă exploatarea terenului - tradițional; să nu fie schimbată folosința terenurilor.

Șef proiect
Arh. Strebela Lavinia