

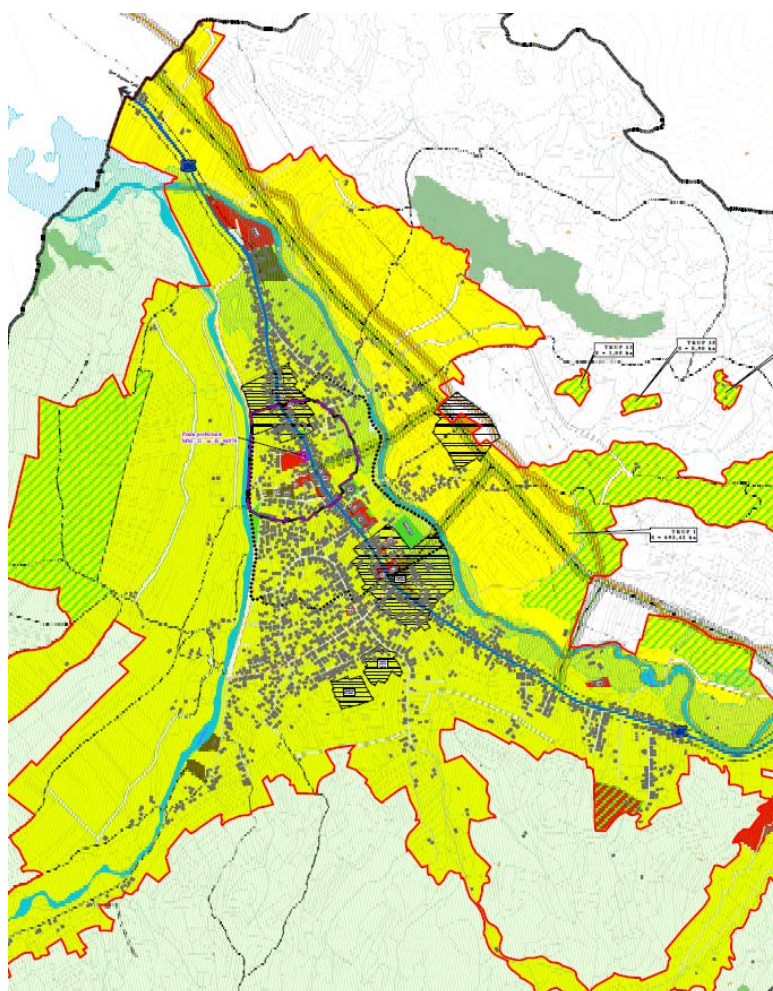
PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAȘ DRAGOMIREȘTI

JUDEȚUL MARAMUREȘ

Nr. pr.: AED – 059-2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



2021

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

Șef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

PROIECTANȚI:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

geogr. Iuliana CIOCAN

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN

CUPRINS:

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul RLU	4
2. Baza legală a elaborării	5
3. Domeniu de aplicare	6
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit	14
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	15
6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	23
7 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	22
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	24
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	24
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri	25
III. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN ...	30
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	30
ZC- ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE SPECIFICE ZONELOR CENTRALE	32
ZP – ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE.....	36
L – ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	40
L 1 – Subzona locuințe și funcțiuni complementare în zone constituite.....	41
L1a – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite.....	41
L1b - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mica, din zone constituite...	41
L 2 – Subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare	50
L2a - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mare, din zone de urbanizare.....	50
L2b – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mică, din zone de urbanizare (case de vacanță).....	50
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	58
IS1 – SUBZONA DE INSTITUȚII PUBLICE	58
IS2 – SUBZONA DE SERVICII	58
AG – ZONA PENTRU TURISM ȘI AGREMENT	64
AG1 : Subzona COMPLEX BĂI DE TRATAMENT, AGREMENT ȘI DIVERTISMENT.....	64
AG2 : Subzona DOMENIU SCHIABIL. Zona va fi reglementată printr-un plan urbanistic zonal.....	64
A- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE	68
A1 – Zona pentru unități industriale și depozite	68
A2 – Zona pentru unități agro-zootehnice.....	68
V - ZONA SPAȚII VERZI	72
V1 – Spații verzi publice	72
V2 – Spații amenajări sportive	72
G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	75
TE - ZONA DE CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE	77
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE	79
Cr – Zonă căi de comunicație rutieră	79

ANEXĂ I: PALETAR DE CULORI

ANEXA II: ELEMENTE DOMINATE SPECIFICE - TÂMPLĂRII

ANEXA III: ELEMENTE DOMINATE SPECIFICE – ACOPERIȘ/PRISPĂ

ANEXA IV: TIPOLOGII DE OCUPARE A LOTURILOR

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Orașului Dragomirești, județul Maramureș.

După aprobare PUG și RLU aferent acestea devin opozabile în justiție.

Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

În baza prevederilor Planului urbanistic general, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care exista reglementari privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în Regulamentul local de urbanism - R.L.U., aferent acestuia.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respinga în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competența a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competența a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței.

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care cladirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Perioada de valabilitate a acestui PUG este de minim 10 ani.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin 233 - NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și normele metodologice de aplicare ;
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
 - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
 - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
 - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
 - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
 - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
 - Secțiunea a VI-a – Zone cu resurse turistice, 2008
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată actualizată, Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea nr. 611/ 2015 – Codul silvic.
- Noul Cod Civil actualizat 2018
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- ORDIN nr.1.295 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- ORDIN nr.1.294 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în loc. urbane și rurale

- ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- LEGE nr. 481 din 8 noiembrie 2004 (*republicată*) privind protecția civilă
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă,
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- ORDIN nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Dragomirești.

Prevederile Regulamentului de urbanism stabilesc reguli obligatorii care se aplică la întreg teritoriul administrativ al Orașului Dragomirești, intravilan și extravilan.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.

Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate (în zone stabilite cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ, dacă este cazul), pentru:

- lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
- lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism
- schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism

- lucrari de reparare privind cai de comunicație, dotari tehnico-edilitare si altele asemenea, fara modificarea traseului si, dupa caz, a funcționalității acestora;
- lucrari de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajari de spații verzi, parcuri si gradini publice, piețe pietonale si celelalte lucrari de amenajare a spațiilor publice;
- lucrari de cercetare si de prospectare a terenurilor - foraje si excavari -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatarilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze si petrol, precum si altor exploatari;

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan:

Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și anexele gospodaresti ale exploatațiilor agricole (menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum si spații pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației.

Intravilanul. Terenuri agricole din intravilan:

Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ - teritoriale.

În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Autorizațiile de construire și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale, se va realiza numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

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.

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

Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:

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

- **Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare**

- **Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte**

Suprafețe împădurite:

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, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective, în condițiile Codului Silvic:

- necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;

- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;

- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată

- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele 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.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul 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.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50 m	51-500 m	peste 500m
Lățimea zonei de protecție (m)	15 m	30 m	50 m

Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m) – spre cursul de apă	5	10	15
Lățimea zonei de protecție (m) – spre interiorul incintei	3	4	4

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Orașul Dragomirești se suprapune cu aria naturală protejată de interes național: **Rezervația naturală, categoria a IV-a UICN - Arcer - Țibleș Bran, al cărei custode este Direcția Silvică Maramureș.**

Rezervația Arcer - Țibleș Bran este o rezervație naturală de tip geologic, floristic și peisagistic, situată în județul Maramureș, pe teritoriul administrativ al orașului Dragomirești și al comunelor Groșii Țibleșului și Suciu de Sus.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor în zonele care se suprapun cu aria naturală protejată se va realiza doar cu avizul prealabil al Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate.

Pe parcursul tuturor lucrărilor ce se vor executa se va ține cont ca, pentru toate speciile de pasari de importanta comunitara este interzisa detinerea, uciderea, vanarea, capturarea lor, cat și perturbarea in cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație.

Pentru speciile de plante și animale salbatice terestre, acvatice și subterane, prevazute in anexele nr. 4A si 4B (OUG nr. 57/2007 cu modificarile și completările ulterioare), care traiesc atat in ariile naturale protejate, cat și in afara lor, sunt interzise:

- orice forma de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vatamare a exemplarelor aflate in mediul lor natural, in oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- perturbarea intentionata in cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;
- recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, taierea, dezradacinarea sau distrugerea cu intentie a acestor plante in habitatele lor naturale, in oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- detinerea, transportul, vanzarea sau schimburile in orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vanzarea a exemplarelor luate din natura, in oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.

Totodată, se vor respecta următoarele:

- Respectarea traseelor și a căilor de acces pentru utilaje precum și a tehnologiei de executie.
- Refacerea zonei verzi prin acoperirea cu stratul vegetal decopertat la sapaturi.
- Constructiile, rețeaua de drumuri, rețeaua de apa și canalizare vor respecta strict legislatia privind conservarea biodiversitatii.
- Neutralizarea surselor actuale de poluare și controlul asupra celor viitoare.
- Colectarea centralizata și epurarea generalizata a apelor uzate.
- Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor etc.
- Pentru protectia pasarilor salbatice este necesar ca utilajele cu mecanisme in mișcare sa fie protejate astfel incat pasarile sa nu poata patrunda in angrenajele acestora;

- La finalizarea lucrarilor fiecarui obiectiv este oportuna refacerea suprafetelor de teren ocupate temporar prin lucrarile de implementare ale acestora, respectiv platformele tehnologice ale organizarii de şantier, pentru a permite speciilor de fauna locala retragerea catre zone limitrofe amplasamentelor şi asemanatoare ca functii ecologice.

Monumente istorice:

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, pe teritoriul oraşului Dragomireşti există un singur monument istoric de categoria B:

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	MM-II-m-B-04570	Fosta prefectură, azi spitalul Vişeu – secţia externă	Oraş Dragomireşti	83	Sec.XX

Recomandări generale cu privire la modalităţile de construire în zona de protecţie a monumentelor şi zona construită protejată:

Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerenţa de ansamblu în care se integrează şi se va face conform specificului localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la strada/uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea (ierarhizare);

La amplasarea construcţiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren şi mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluţii inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii şi adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluţii pavilionare cu construcţii distincte aşexate eficient pe teren;

Realizarea unor volumetrii simple, acordate cu arhitectura tradiţională, controlul perspectivelor vizuale şi al relaţionărilor „pe înălţime” al construcţiilor din zonă, utilizarea de materiale specifice durabile – cărămidă, piatră, ţiglă ceramică, tablă simplă, vegetaţie din aria geografică locală;

Interzicerea folosirii unor forme, volumetrii şi culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparţine comuna (excluderea modelelor de tip „cabană”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informale, a acoperişurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente sau prea închise, a amplasării unor garduri masive şi opace din marmură, travertin sau prefabricate de beton);

Evitarea autorizării extinderilor de construcţii în planul principal al loturilor învecinate cu imobilele monument, provocatoare de densificări nedorite (se pot accepta extinderi în planurile secundare cu legături funcţionale coerente);

Iniţierea revitalizării amenajării peisagere a incintei/incintelor din jurul monumentului istoric, precum şi a împrejmuirii şi accesului persoanelor şi maşinilor, în scopul punerii în valoare a monumentului istoric (toaletări de arbori, reorganizări de peluze, refacere gard şi porţi intrare);

Interzicerea oricăror aglomerări neorganizate de trafic, parcuri, staţionări de autovehicule;

Interzicerea amplasării unor construcţii noi pe direcţiile de percepţie / vizibilitate ale monumentelor;

Controlul funcţionalităţii monumentelor, cu asigurarea de activităţi continue şi adecvate (evitarea atribuirii de funcţiuni cauzatoare de degradări sau incomodări în cadrul clădirilor monument, al anexelor sau al spaţiului liber din incintă, evitarea organizării de evenimente incompatibile cu statutul monumentelor, organizarea unui program de valorificare decentă a potenţialului socio-cultural al acestora).

În baza studiului arheologic elaborat, pe teritoriul orașului Dragomirești nu au fost identificate zone cu potențial arheologic și nu apar nici în literatură de specialitate.

În hotarul localității au fost descoperite izolat piese din bronz fără a exista detalii privind contextul sau locul descoperirii.

Din cele opt piese menționate în literatura de specialitate, doar trei se mai păstrează, una în muzeul din Budapesta și două în colecția Liceului Pedagogic din Sighetu Marmăției.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea
- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

Situri arheologice:

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. Conform studiului arheologic, pe teritoriul orașului Dragomirești nu pot fi identificate și delimitate în teren situri arheologice și nu sunt definite Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic. În prezentul regulament, nu este instituit vreun regim de restricție și condiții pentru construire.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură.

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii;

Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

Pentru orice lucrări de construire/desființare pe parcelele pe care se află monumentele se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale:

Orașul Dragomirești se încadrează în zona etnogeografică a Maramureșului Istoric. Deși este oraș caracterul fondului construit se încadrează în fondul construit de tip rural. Dragomireștiul și-a păstrat caracterul satului maramureșean de pe Valea Izei, nefiind o localitate puternic urbanizată nici după declararea ei ca oraș.

Trăsăturile specifice ale arhitecturii tradiționale locale identificate conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România, sunt următoarele:

- Lemnul este prezent în toate componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planșeului și ale sarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. În nici unul din cazuri lemnul nu este acoperit cu vopsitorii (excepție face tâmplaria).

- Acoperișul este elementul dominant în arhitectura maramureșeană și este caracterizat prin cele 4 ape cu pante mari, inegale, și învelitoare din lemn (șită, șindrilă, draniță).

- Prispă, denumită șatră, poate fi simplă (așezată pe 1, 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea șopru (foișor); este construită în întregime din lemn, deseori acoperită cu vegetație, bogat decorată la stâlpi, grinzi și balustradă.

- Poarta tradițională maramureșeană - un element masiv, construit integral din lemn, care dă identitate profilului stradal și implicit satelor din Țara Maramureșului. Dimensiunile sunt generoase, determinate de gabaritul carului încărcat cu fân ce trebuie să treacă pe sub poarta. Gardul în schimb are o înălțime modestă ce permite comunicare vizuală între persoanele din gospodărie și trecători. Atât poarta cât și gardul au acoperiș.

- răspunde strict și rațional, fără excese, la cerințele funcționale

- folosește cu precădere materiale locale (lemn, piatră)

- se încadrează armonios, în mediul natural înconjurător;

- clădiri izolate cu volume simple, regim de înălțime parter sau demisol și parter.

- sistemul de acoperire tip șarpantă în 4 ape, cu pante accentuate, cu învelitori din șindrilă sau țigla ceramică culoare cărămiziu. Streașina de 40-60 cm. Fără lucarne, cu luminatoare și aerisire pentru pod și fără sistem de colectare ape pluviale.

- nu toate fețele acoperișului au aceeași pantă: 60° (~170%) pentru fețele aferente laturilor lungi și 70° (~270%) pentru fețele aferente laturilor scurte; - raportul dintre înălțimea casei (măsurată de la cota zero până la streășină) și înălțimea acoperișului este 1 :2 – 1 :3;

- sistemul pozițional tradițional se bazează pe registre orizontale

- raportul de plin-gol: predomină plinul

- ferestrele au dimensiuni reduse și sunt dispuse fie duble sau simplu, în doua sau trei canate, cu feronerie metalică (vezi anexă tâmplării specific). Culorile specifice sunt: lemn natur, verde închis sau alb. Ușile caselor tradiționale au o singură deschidere și dimensiuni reduse: lățime uzuală 80-90cm, înălțime uzuală 1 70-1 80cm

- Cromatică discretă, bazată pe culoarea lemnului și a pietrei

- Construcțiile sunt dispuse în cadrul gospodăriei fie perimetral, fie pe o latură. În general casa este dispusă cu latura scurtă la stradă și cu fața către curte, retrasă față de aliniament (cu aprox. 1 - 2 m) și amplasată foarte aproape de una din limitele laterale ale lotului (aproximativ 0,6 - 1 m față de limita laterală). Șura este deseori elementul central al gospodăriei. În general casa cu anexele formează o incintă semideschisă, o curte spre care sunt orientate toate fațadele principale ale construcțiilor

- Porțile tradiționale din lemn acoperite cu șindrilă sunt frecvente pe străzile satului, prin simbolistica lor funcțională și decorativă, sunt componente specifice ale imaginii stradale locale; bogat ornamentate cu diverse motive: simboluri creștine și precreștine (funia, soarele, crucea, samanta, etc). Împrejmirile sunt simple, din lemn sau nuiele, cu înălțime de aprox. 1,20 – 1,50 m.

Peisajul cultural rural tradițional perceptibil al Țării Maramureșului, ca rezultat al interacțiunii om-natura, este foarte unitar în toate aspectele sale:

- construcțiile și amenajările satului tradițional maramureșean se raportează la natura înconjurătoare fără ostentație, cu supunere și discreție, parcă ar fi un semn de recunoștință față de natura care i-a asigurat condițiile de devenire și de continuitate în timp.

- nucleul de baza al satului a fost și este gospodăria, "statutul" de tip agropastoral, bazata pe autarhia sa originară, expresie a utilizării rationale a resurselor teritoriale. Construcțiile din gospodărie sunt amplasate în funcție de rolul îndeplinit și au relații funcționale desăvârșite între ele.

- peisajul construit tradițional al satelor maramureșene se prezintă sub forma unor aglomerări de volume construite simple cu acoperisuri înalte, sure, în patru ape, dominate de turla caracteristică a bisericilor de lemn. Diversitatea peisagistică a spațiului maramureșean rezultă din varietatea mare a peisajului natural și a celui construit în coabitarea lor specifică.

- arhitectura tradițională din Maramureș este o arhitectura a lemnului care prin textura și cromatică sa se detașează cu discreție din mediul natural înconjurător și se raportează cu armonie la aceasta.

- materialele naturale locale, care prin intervenția creatoare a localnicilor au luat forma caselor, gospodăriilor și așezărilor rurale, asigură armonia perfectă între natural și construit.

- acest peisaj cultural tradițional caracterizat prin armonia (formată în timp îndelungat) între acțiunea omului și natura, a suferit modificări semnificative în urma evoluțiilor din ultimele decenii.

- o parte din evoluții au caracter obiectiv, de natură funcțională (îmbunătățirea condițiilor de viață, ameliorarea condițiilor de acces, schimbări în modul de utilizare a teritoriului).

- în ce privește de modul de edificare se poate constata o distanțare relativ bruscă de la spiritul tradițional generat de tehnologii și materiale noi, renunțarea la patrimoniul vernacular, profesionalismul discutabil al celor implicați în procesul de construire. Cu rare excepții, casele vechi, de lemn, sunt abandonate și demolate pentru a face loc unor construcții și amenajări noi, al căror aspect este incapabil de a exprima valorile identitare definitorii pentru comunitățile maramureșene.

- frumoasele porți din lemn chiar și în satele cu deosebită tradiție și gardurile din nuiele împletite care împrejmuiau și delimitau gospodăriile tind să fie înlocuite cu cele de beton, zidărie și de fier, schimbând peisajul stradal tradițional.

- peisajul cultural rural maramureșean este un brand cu potențial de valorificare în scop turistic urmărit de majoritatea comunităților locale. Analiza elementelor constitutive existente și potențiale ale tradiționalului din peisajul cultural maramureșean, identificarea derapajelor, protejarea valorilor pastrate și conturarea acelor elemente și manifestări care continuă să fie viabile din perspectiva dezvoltărilor viitoare este un demers care presupune o largă participare a tuturor factorilor implicați în consolidarea acestui brand.

Orașul Dragomirești este așezat la poalele Munților Țibleș, pe cursurile râurilor Iza și Baicu ceea ce formează o panoramă frumoasă, care este un punct de atracție atât pentru localnici cât și pentru turiști.

Peisajul Dragomireștiului se poate asimila cu peisajul de tip rural și este alcătuit din principalele trei categorii: antropice (reprezentat de vatră prin locuințe, anexe, grădini), antropizat (terenurile folosite în scopuri agricole) și cel natural, care în acest caz este cel dominant. Elementele verticale dominante sunt bisericile.

Obiective:

- menținerea identității locale prin păstrarea, conservarea și perpetuarea tradiției arhitecturale moștenite;
- transmiterea tradiției generațiilor viitoare și valorificarea ei economică prin turism cultural;
- evitarea dispariției definitive a clădirilor cu arhitectura tradițională
- conservarea și reabilitarea în situ vechilor construcții sub forme diverse de refuncționalizare

Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor tradiționale și cu valoare arhitecturală

Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor tradiționale și cu valoare arhitecturală

Reguli generale

În orașul Dragomirești mai există case care mai păstrează din specificul caselor tradiționale. În general au suferit modificări cum ar fi: schimbarea învelitorii, extinderi, schimbarea tâmplăriei, schimbarea formei acoperișului, etc.

Pentru intervenții noninvazive la construcțiile care mai păstrează din specificul tradițional și au valoare arhitecturală, facem propuneri cu caracter de recomandare, de care să se țină seama la reabilitarea acestora.

Se va avea în vedere reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar. Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale. De asemenea, se va evita mutarea construcțiilor tradiționale și a celor cu valoare arhitecturală pe alt amplasament.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei.
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă.
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

Acoperișul va fi păstrat exact cum este în prezent. Nu i se va modifica volumetria și nici materialul de acoperire. Excepție fac doar construcțiile tradiționale care nu au acoperiș din lemn și în cazul cărora se acceptă schimbarea învelitorii cu una realizată exclusiv din lemn, utilizând tehnici și îmbinări tradiționale și nu materiale organice în urma polimetrizării. În cazul construcțiilor care au acoperiș tradițional, dar este degradat, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale.

Acoperișurile construcțiilor cu valoare arhitecturală vor fi reabiliteate cu materiale și tehnici identice cu cele originale. Cu ocazia intervenției pe clădire se va reconstitui panta originală a acoperișului, se va monta învelitoarea originală din draniță.

Pereții

În cazul caselor tradiționale din Maramureș, problemele cel mai des întâlnite sunt degradările tâlpilor casei și / sau ale pereților nedublați de prispă. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare. Dacă este necesară termoizolarea construcțiilor tradiționale, materialele termoizolante se vor monta pe interior și vor fi reprezentate de materiale organice precum cânepă, lână, plută și altele asemenea.

Tâmplăriile

Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, tradițională, în două foi, geam simplu și fără garnituri de ermetizare în vederea ventilării spațiului interior. În cazul intervențiilor asupra clădirilor tradiționale sau cu valoare arhitecturală care dețin tâmplării de tip tradițional, reabilitarea acestora se va realiza în aceeași manieră. Cele care nu mai pot fi recuperate vor fi copiate și înlocuite cu acestea. Se recomandă reabilitarea întocmai a ferestrelor în două rânduri și înlocuirea sticlei clare vechi cu sticlă clară nouă. Dacă se dorește îmbunătățirea izolării termice, este acceptată montarea unui geam termoizolant montat la interior, în spatele foilor ferestrelor istorice păstrate la exterior, vizibile pe fațadă. Cu alte cuvinte, este interzisă înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor cu tâmplării noi alcătuite dintr-o singură foaie și nu respectă compartimentarea tradițională.

Ușile tradiționale vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile.

Trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

Prispa

Se interzice închiderea prispelor cu tâmplărie sau lemn. Reabilitarea prispelor se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

Socul și fundațiile

Socurile și fundațiile se vor reabilita și consolida utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

Cea mai înălnită problemă a acestor tipuri de socluri este reprezentată de dislocarea sau expulzarea pietrelor componente. Din acest motiv este necesară consolidarea lor, cea mai bună soluție fiind rezidirea acestora în aceeași manieră.

Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Este foarte important ca umezeala să fie împiedicată să ajungă la structura din lemn a caselor. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin excepție, dacă nu mai există pericol de inundabilitate și numai cu obținerea în prealabil a avizului Sistemului de Gospodărire al Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, precum și numai cu acordul scris al investitorului, sunt permise construcții noi în zonele stabilitate cu risc de inundabilitate.

Realizarea lucrărilor care sunt construite pe ape sau au legătura cu apele se vor face numai cu aviz de gospodărire a apelor emis în baza unei documentații tehnice întocmită, conform prevederilor Ordinului M.M.P nr.799/2012, de un proiectant certificat de Ministerul Apelor și Padurilor.

Conform prevederilor H.G. nr. 846/11.08.2010 pentru aprobarea "Strategiei naționale de management al riscului la inundatii pe termen mediu și lung", autoritatea locală va întreprinde măsuri pentru reducerea vulnerabilității sociale a comunității expuse la inundatii -50% în termen de 10 ani și până la 75% pe termen

lung, în 30 de ani. Elaborarea scenariilor de amenajare a unitatii administrativ teritoriale se va face în stransa corelare cu amenajarile existente în bazinul hidrogratic, indiferent de detinatorul acestora.

Se interzice amplasarea în zona inundabila a albiilor majore și în zonele de protectie stabilite prin Legea Apelor nr.107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, de noi obiective economice si sociale, inclusiv locuinte sau anexe ale acestora.

Vor fi prevazute zone de protectie sanitara în jurul captarilor si al sistemelor de alimentare cu apa, conform prevederilor HG 930/2005.

Se vor respecta termenele de realizare a rețelilor de alimentare si canalizare, conform programului de implementare a Directivei 91/271/CEE.

Capacitatile de alimentare cu apa vor fi corelate cu cele de canalizare si de epurare a apelor uzate.

La proiectarea lucrarilor prevazute în PUG, autoritatea de gospodarie a apelor va impune masuri de siguranta/restrictii pentru protejarea corpurilor de apa de suprafata/subterana precum si pentru atingerea si mentinerea "starii bune" a apelor de suprafata/subterana.

De-a lungul cursurilor de apa naturale sunt instituite zone de protectie în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. I 07/1996 cu modificarile și completarile ulterioare; în aceste zone nu este permisa amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.

Pana la inceperea executiei lucrarilor, beneficiarul are obligatia sa reglementeze regimul juridic al terenurilor ce se vor ocupa temporar si detinitiv.

În zona intravilanului existent al localității, riscurile de inundații au fost înlăturate prin executarea lucrărilor de amenajare a cursurilor de apă – râurile Iza și Baicu, pe baza proiectului elaborat în anul 2001 de SC Aquacon proiect SA Sibiu. Lucrările de apărare mal executate apăra localitatea împotriva inundațiilor cu asigurare de 5 %. În afara părții cu densitate mare a localității, la sud de lucrările de apărare mal executate, rămân inundabile o parte din terenuri agricole și câteva case mai apropiate de râu: pe Râul Iza - o lungime în linie dreaptă de 1.15 km; pe Râul Baicu - o lungime în linie dreaptă de 2.45 km x 110 m. Zona inundabilă poate avea o creștere a nivelului apei cu cca 1.7 m față de nivelul malul.

Pentru reducerea riscului la inundații, se vor efectua următoarele măsuri de atenuare și prevenire a riscurilor:

- indiguirea râurilor prin soluții prietenoase cu mediul
- deolmatarea albiilor
- autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se va face numai cu acordul scris al investitorului și cu avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor, precum și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zone cu risc de alunecări de teren:

Pe teritoriul orașului Dragomirești există risc de alunecare redus; există potențial de alunecare cu o adâncime care nu depășește 0,5m, în zonele fără construcții - în partea de est, de nord și vest. Sunt semnalate alunecări, eroziuni, gropi în zona Baicului – în albia majoră inundabilă în care sunt vizibile schimbările de albie (în zona confluenței Baicu – Pomului) și alunecări, eroziuni în albia majoră inundabilă a Izei. Apar alunecări de teren cu potențial redus și în zonele fără construcții.

Pentru prevenirea riscului de se prevăd următoarele măsuri:

- Împădurirea versanților cu potențial de alunecare cu vegetație arboricolă hidrofilă cu un ritm rapid de creștere și adaptare (salcâm, pin, etc);
- Terasarea versanților și plantarea la nivelul acestora a viței-de-vie ori a pomilor fructiferi ce au o bună favorabilitate pentru condițiile pedo-climatice ale teritoriului amenajat;
- Realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor de suprafață și în vederea diminuării eroziunii solului și a eroziunii în adâncime precum și pentru diminuarea cantității de apă infiltrate în sol.
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;

- asigurarea bunurilor și a locuințelor în caz de dezastru pe baza unor studii de specialitate care să permită apoi negocierea corectă a valorii asigurării, respectiv a despăgubirilor.
- obligativitatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate (realizate de firme specializate
- monitorizare continuă a teritoriilor instabile din interiorul intravilanului

Zone cu risc tehnologic:

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 altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Se vor prevedea următoarele măsuri de siguranță:

- Respectarea prevederilor cu privire la amplasarea obiectivelor industriale în raport cu categoriile de terenuri adiacente
- Detalierea studiilor privitoare la determinarea distanțelor până la care se manifestă efectele poluării sau accidentelor tehnologice

Pe teritoriul orașului Dragomirești nu au fost identificate zone cu risc tehnologic.

Zone de siguranță și protecție:**- Pe baza normelor sanitare:**

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, etc se face numai pe baza și în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

În cadrul dezvoltărilor urbanistice preconizate pentru orașul Dragomirești, toate proiectele de amplasare, amenajare, construire și/ funcționarea obiectivelor în care se vor desfășura activități cu risc pentru sănătatea populației se supun procedurilor de reglementare sanitare (asistența de specialitate de sănătate publică/certificarea conformității / autorizarea sanitară/ viza anuală) în baza unor documentații tehnice ce se elaborează în conformitate cu cerințele din ORD MS 1030/2009, cu modificările ulterioare, în vederea obținerii unui act de reglementare din punct de vedere sanitar pentru activitățile propuse/ desfășurate, după caz.

Se vor asigura zone de protecție sanitară între zonele de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc. și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Extras din Ordinul nr. 994/2018 – zone de protecție sanitară:

ART. 11

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de cap. și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . 200 m

15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . 100 m
25. Abatoare . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: . 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 500 m
40. Crematorii umane: . . . 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . 1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . 200 m.

Înființarea cimitirelor se realizează cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective. (art. 22, HG nr. 741/2016)

- Fată de infrastructura tehnică:

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007): **Pentru linii electrice aeriene** cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV, 37 m pentru LEA 110 kV

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare

îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinse cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Eventualele extinderi de rețele electrice prevăzute pentru zone intravilan vor fi amplasate pe domeniul public.

Se vor respecta prevederile normativelor în vigoare, astfel:

A. Rețea de alimentare cu apă / rețea de canalizare:

1. Amplasarea căminelor de apă/canalizare se va face astfel încât să nu afecteze rețelele electrice subterane din zonă. Distanța pe orizontală între cablul electric și peretele căminului va fi de minim 0,6 m,

2. Se va respecta normativul NTE 007/08/00 al ANRE care prevede:

a) Distanța pe orizontală între conducta de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0,5 m.

b) Distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conducta de apă / canalizare va fi de 0,25m

3. În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativul pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V) cu privire la traversări și apropieri față de conductele subterane: distanța minimă pe orizontală între fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei va fi mai mare de 2 m. Căminele de apă se vor amplasa la cel puțin 2 m de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

B. Rețele rutiere (drumuri, străzi):

1. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune și a normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiune peste 1000V – se impune păstrarea stâlpilor liniilor electrice aeriene în afara zonei de siguranță a drumului măsurată de o parte și de alta a drumului, de la ampriza acestuia.

2. Se va avea în vedere neafectarea fundației stâlpilor liniei electrice în zona săpăturilor. Săpăturile se vor efectua manual și nu mai aproape de 1 m față de fundația stâlpilor existenți. Se va avea în vedere și neafectarea instalațiilor de legare la pământ existente (prin secționarea conductoarelor sau platbandei din zona stâlpilor liniei electrice).

3. Se impune verificarea gabaritelor liniilor electrice ce supratraversează drumurile/strazile modernizate, astfel încât acestea să corespundă normativelor în vigoare. Distanța minimă, pe verticală între conductorul inferior al liniei electrice aeriene sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

4. În orașe și zone locuite, rețele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau în anumite condiții, în zonele verzi în cartierele de locuințe. Cablurile pozate pe partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

C. Construcții

1. Construcțiile vor fi amplasate respectând distanțele de apropiere față de rețelele electrice existente – (adică 0,6 m între cablurile electrice și fundația construcțiilor).

2. Se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, tab. 32 ”Traversări și apropieri față de clădiri” care prevede:

a. Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 110 kV și 110kV peste construcții, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia electrică de 110kV și/sau de 20 kV.

3. Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „ Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de:

- 37 m la LEA 110 kV;

- 24 m la LEA 20 kV.

4. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant.

5. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 cap. XI "Traversări și apropieri față de clădiri: Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, va fi minim 0,3 m.

D. Rețea de gaz metan

1. Pe porțiunea în care în zona de amplasament a conductei de gaz există cabluri electrice, se va respecta NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, care prevede: distanță minimă în plan vertical (intersecții) între conducta de gaz metan și cablul electric va fi de 0,25 m. În caz contrar fie conducta, fie cablul electric (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tuburi de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform Normativului I6. Conducta de gaz va fi pozată deasupra cablului electric, iar unghiul minim de traversare va fi de 60°.

2. În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de 0,6 m față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,5 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la 2 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă.

3. Conducta de gaz se va amplasa la distanța de minim 5 m (pe orizontală) de fundația celui mai apropiat stâlp sau orice element al prizei de pământ. Această distanță se poate reduce la 2 m cu acordul unității care administrează conducta. (conform PE 106/2003, tabel 13.b.)

În zonele unde rețelele electrice sunt afectate de amplasamentul construcțiilor sau rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelelor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelelor electrice se va solicita elaborarea unui documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Baia Mare. Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firmă atestată ANRE pe cheltuiala solicitantului devierii. Pentru realizarea celorlalte documentații de amenajare a teritoriului (P.U.Z sau P.U.D) sau de construire a unor obiective, este necesar a se obține avizul de amplasament al operatorului de distribuție.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz. În prezent, orașul Dragomirești nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

În orașul Dragomirești este prevăzut traseul pentru viitoarea magistrală de gaze naturale care va alimenta Valea Izei, prin extindere de la Sighetu Marmației.

Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distante minime, pe orizontala, între axa conductei de transport gaze naturale 016" Apa - Sighetu Marmației și următoarele obiective:

- 20m - locuinte individuale/colective, constructii industriale, sociale și administrative cu pana la trei etaje inclusiv, daca in unitatea de clasa de locatie (UCL) exista pana la 45 cladiri/unitați separate dintr-o locuința colectiva, daca in UCL exista peste 46 cladiri/unitați separate dintr-o locuința colectiva, distanta minima este de 200m; (UCL = suprafata de teren care se intinde pe o latime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);
- 100 m - cladire sau spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, zona de recreere sau alt loc public, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe saptamana, timp de 10 saptamani, in orice perioada de 12 luni (zilele și saptamanile nu trebuie sa fie

- consecutive) in situatia in care sunt mai putin de 45 cladiri in UCL, daca exista peste 46 de cladiri distanta minima este de 200m;
- 200m - cladiri cu patru sau mai multe etaje;
 - 6m - constructii usoare, fara fundatii, altele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni; 6m - paduri sau zone impadurite;
 - 20m - statii electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
 - 50m - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animale;
 - 30m - depozite de GPL, carburanti, benzinarii;
 - 20m - stații de epurare, gospodarie apa;
 - 6m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
 - 6m - parcuri auto
 - 200m - lucrari miniere (la suprafața sau in subteran);
 - 1000/2000m (amonte/aval) - balastiere in albia raurilor;
 - paralelism cu drumuri:
 - o nationale (europene, principale, secundare) - 22m;
 - o de interes judetean - 20m;
 - o de interes local (comunale, vicinale, strazi) - 18m;
 - o de utilitate privata - 6m;
 - paralelism cu rețele de utilități (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații tc.) -5m, camine de vizitare - 6m;
 - cimitire, eleștee, amenajari sportive și de agrement (ștrand, teren tenis etc.) - condiționate de masuri suplimentare.

La intersectia drumurilor cu conducta de transport gaze naturale, se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale" și prevederile STAS 9312 - 87. De asemenea, conducta se va proteja in tub metalic (conform aceluiași STAS) sau dale prefabricate din beton armat, dupa caz. 0

Protejarea și/sau devierea conductei se va efectua pe baza unor proiecte tehnice intocmite de firme autorizate de A.N.R.E. și care vor fi avizate in C.T.E. Transgaz S.A. Mediaș, cheltuielile fiind suportate de catre beneficiarul avizului (conform Legii Energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012,art.190, litera a).

In conformitate cu art. 109 - 113 din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr.123/2012, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, in calitate de concesionar al S.N.T., beneficiaza de dreptul de uz și de servitute legala asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și instalatiile aferente, in vederea lucrarilor de reabilitare, retehnologizare, exploatare și intretinere a acestora pe toata durata lor de existenta.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (50 m pentru autostrăzi, 22 m pentru drumurile naționale, 20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumurile comunale).

Asigurarea echipării edilitare

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.

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.

La nivelul zonei reglementate se vor asigura:

- Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.
- Toate noile branșamente vor fi realizat îngropat.
- Alimentarea cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale și telecomunicații a tuturor zonelor de intravilan se va realiza de la rețeaua publică locală, prin extinderi de rețele de-a lungul profilelor stradale existente și propuse, recomandat în spațiilor verzi aferente. Se admit și soluții locale cu condiția asigurării alimentării cu apă, canalizare menajeră și current electric din surse propria, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Asigurarea compatibilității funcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ.

Acordul vecinilor, este necesar a fi solicitat în condițiile legii în vigoare.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate mai sus este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșele anexate, este interzisă.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în condițiile legii în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a autovehiculelor de trafic greu pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism și a normativelor în domeniu.

Accese pietonale și piste de bicicliști:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe

terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea străzilor și unde permite spațiul, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space - străzile cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști cât și pentru vehicule.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, recomandat cu energii regenerabile – panouri fotovoltaice, solare, energie geotermală, energie eoliană, etc;

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

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Anexa Nr. 5 la RGU:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități depână la 400 m²;*

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;*

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;*

• un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

• pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

• pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe serecolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectând prevederile R.G.U.

Anexa Nr. 6 la RGU

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori

Împrejmui:

În condițiile prezentului regulament, este perm isă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

- împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNII

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.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la Anexa nr.1 a Ordinului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

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

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.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care este definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc la nivelul localității zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.).

Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza

prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- a. protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b. reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c. sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d. sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e. sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f. sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

În cadrul dezvoltărilor urbanistice preconizate pentru orașul Dragomirești toate proiectele de amplasare, amenajare, construire și/funcționarea obiectivelor în care se vor desfășura activități cu risc pentru sănătatea populației se supun procedurilor de reglementare sanitară (asistența de specialitate de sănătate publică/certificarea conformității/autorizarea sanitară/ viza anuală) în baza unor documentații tehnice, care se elaborează în conformitate cu cerințele din Ordinul MS nr. 1030 din 2009, cu modificările ulterioare, în vederea obținerii unui act de reglementare din punct de vedere sanitar pentru activitățile propuse/desfășurate, după caz.

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) ale O.M.S. nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.118

Zonificare funcțională a teritoriului a ținut cont de recomandările de amplasare prevăzute la Anexa nr.1 a Ordinului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", astfel :

Construcții comerciale :

- o Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară).
- o Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor funcționa cu condiția asigurării protecției acustice a zonelor limitrofe.
- o Serviciile industriale vor fi amplasate în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.

Lăcașele de cult

o Lăcașele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți.

Construcții de cultură :

o Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune etc.), vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.

Construcții de învățământ :

o Construcțiile pentru învățământ superior vor putea fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.

Construcții de sănătate:

o Dispensarele pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

Construcții și amenajări sportive

o Stadionele, bazele sportive și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.

Construcții de turism

o Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, campingurile se amplasează de regulă în afara localităților, în zonele specializate pentru turism.

o Hotelurile și vilele turistice pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare stabilite prin prezentul Regulament.

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Diviziunea terenului în zone și subzone funcționale s-a pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

Zonele funcționale ale prezentului Plan Urbanistic General de Urbanism au fost delimitate în funcție de următoarele criterii:

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

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

ZC– ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE SPECIFICE ZONELOR CENTRALE

ZP - ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

L – ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L 1 – Subzona locuințe și funcțiuni complementare în zone constituite

L1a – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite.

L1b - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mica, din zone constituite

L 2 – Subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare

L2a - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mare, din zone de urbanizare

L2b – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mică, din zone de urbanizare (case de vacanță)

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS1 – SUBZONA DE INSTITUȚII PUBLICE

IS2 – SUBZONA DE SERVICII

AG – ZONA PENTRU TURISM ȘI AGREMENT

AG1 : Subzona COMPLEX BĂI DE TRATAMENT, AGREMENT ȘI DIVERTISMENT

AG2 : Subzona DOMENIU SCHIABIL. Zona va fi reglementată printr-un plan urbanistic zonal

A – ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 – Subzona industrială

A2 – Subzona agro-zootehnică

V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

V 1 – Subzona spații verzi PUBLICE

V2 – Subzona amenajări sportive

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G – Zonă gospodărie comunală. Cimitire

TE - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE

TE – Zonă construcții tehnico-edilitare

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

C r – Subzona căi de comunicație rutieră

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**ZC - ZONA CENTRALĂ**

ZC – Zona centrală

Reprezintă zonele unde sunt concentrate cele mai importante și reprezentative instituții publice, servicii, fiind zonele cele mai frecventate de locuitori.

Funcțiunea dominantă este de instituții publice și servicii precum: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), sport, comerț, servicii, etc.;

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu 13 metri, față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).

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

ZC:

- Instituții publice și servicii precum: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, sport, comerț, servicii, etc.;
- Locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- Locuințe colective cu maxim 12 apartamente
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă;
- Echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC:

- Amenajarea zonelor centrale va avea ca prioritate asigurarea dotărilor publice necesare localității;
- Activitățile de comerț sau servicii sunt permise cu condiția ca acestea să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZC:

Se interzic urmatoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2 ;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Antene GSM, activități de producție, industriale, depozitare, service auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****ZC:**

Pentru parcelări noi se vor respecta : suprafața minimă a parcelei va fi de **200mp**, front la stradă de minim **12,0 m și o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei**.

În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime ale clădirilor stabilite la articolele de mai jos și a indicatorilor urbanistici.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**ZC:**

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);

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

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 5 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**ZC:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu

privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZC:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație, respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZC:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZC:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2+M/Er pentru locuințe colective clădiri publice**
S/D+P+1/M; S/D+P+2 pentru locuința individuale

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 11 m – locuințe colective
8 m - locuințe individuale
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 15 m – locuințe colective
12 m – locuințe individuale

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZC:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi și extinderile la clădirile existente vor avea o arhitectură care va îmbina elemente moderne cu elementele de arhitectură tradițională specifice zonei etnogeografice și vor respecta următoarele:

- **Se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a clădirilor pe lot:**
 - o clădiri amplasate perpendicular pe strada, aliniat cu construcțiile existente în vecinătate;
 - o clădiri amplasate paralel cu strada, retrase fata de aliniament;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes) și va avea în alcătuire elementul central – prisma;
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală: în două sau trei canate, culoare lemn natur, verde, albastru sau alb. Se accepta tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu. La clădirile publice se acceptă doar tâmplărie din lemn sau aluminiu.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;

- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în patru ape sau două ape cu fronton, cu pante peste 30°.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu, maro sau gri.
- **Tinichigieria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțuri forate și construcțiile învecinate și 20 de metri între puțuri și fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare, antene TV, ș.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC:

- spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZC:

- împrejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale, preponderent din materiale naturale (lemn, piatră). Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZC:

POT maxim = 50%

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

ZC:

CUT maxim = 1,8

ZP - ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Zona se suprapune peste zona centrală și constituie zona de protecție a monumentului istoric, fosta clădire a prefecturii, înscris în LMI. Caracterul predominant al zonei este de locuințe individuale, dar sunt și locuințe colective și sedii de instituții publice și servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zp:

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- Anexe gospodărești ale locuințelor individuale, care nu produc disconfort (garaje, magazii, sere și solarii de dimensiuni mici, cotețe, șopru, foișor, anexe pentru creșterea animalelor cu respectarea normelor sanitare și alte anexe care pot fi asimilate celor prezentate)
- Locuințe colective cu maxim 12 apartamente.
- Instituții publice și servicii precum: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult, bănci), construcții pentru turism și agrement, sport, comerț, servicii, cabinete medicale, cabinete notariale și de avocatură, etc.;
- Ateliere meșteșugărești care pot avea și spații de desfacere a produselor ;
- Cofetării, patiserii, brutării (care nu produc la nivel industrial)
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă;
- Echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zp:

- Activitățile de comerț sau servicii sunt permise cu condiția ca acestea să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Zp:

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2 ;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Antene GSM, activități de producție, industriale, depozitare, service auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Zp:

Pentru parcelări noi se vor respecta : suprafața minimă a parcelei va fi de **200mp**, front la stradă de minim **12,0 m** și o **adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei**.

În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime ale clădirilor stabilite la articolele de mai jos și a indicatorilor urbanistici.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zp:

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local;

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);

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

Zp:

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 5 m

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

Zp:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zp:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație, respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu dimensiunea de :
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 4 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Zp:

- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Zp:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2+M/Er pentru locuințe colective clădiri publice**
S/D+P+1/M; S/D+P+2 pentru locuința individuale

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 11 m – locuințe colective
8 m - locuințe individuale
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 15 m – locuințe colective
12 m – locuințe individuale

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Zp:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi și extinderile la clădirile existente vor imbina elemente de arhitectură moderne cu elementele de arhitectură tradițională specifice zonei etnogeografice și vor respecta următoarele:

- **Se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a clădirilor pe lot:**
 - o clădiri amplasate perpendicular pe strada, aliniat cu construcțiile existente în vecinătate;
 - o clădiri amplasate paralel cu strada, retrase fata de aliniament
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se accepta tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu. La clădirile publice se acceptă doar tâmplărie din lemn sau aluminiu.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în patru ape sau două ape cu fronton, cu pante peste 30°.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: șindrilă, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu, maro sau gri.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zp:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțuri forate și construcțiile învecinate și 20 de metri între puțuri și fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare, antene TV, ș.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zp:

- spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Zp:

- împrejmirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale, preponderent din materiale naturale (lemn, piatră). Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Zp:

POT maxim = 40%

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

Zp:

CUT maxim = 0,9

L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter, demisol+parter, parter+mansardă, parter+etaj), dezvoltate în timp, spontan, evidențiindu-se trei tipuri majore de arhitectură: tradițională, de perioadă comunistă – case tip, de perioadă post – comunistă – modernă. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității.

Deși este oraș, tipologia locuințelor din Dragomirești este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).

În zone care se suprapun cu siturile arheologice și zonele de protecție aferente se va solicita avizul Direcției pentru Cultură.

Intervențiile asupra clădirilor identificate cu arhitectură tradițională se vor autoriza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

Zona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter, demisol+parter, parter+mansardă, parter+etaj), dezvoltate în timp, spontan, evidențiindu-se trei tipuri majore de arhitectură: tradițională, de perioadă comunistă – case tip, de perioadă post – comunistă – modernă. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității.

În centrul orașului există și locuințe colective, blocuri cu șase apartamente și spații la parter, construite în perioada comunistă pentru specialiștii din mediul rural.

Deși este oraș, tipologia locuințelor din Dragomirești este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor, însă de-a lungul drumului județean și pe celelalte străzi din localitate, construcțiile mai noi sunt mai degrabă cu caracter urban.

Zonele de locuințe sunt constituite în zone cu densitate mare (vatra satului) și zone cu densitate mare (zonele construite mai departe de centrul orașului și propuse spre urbanizare), motiv pentru care zona de locuințe a fost divizată în două subzone, care la rândul lor sunt divizate în alte două subzone, fiecare:

L 1 – Subzona locuințe și funcțiuni complementare în zone constituite

L1a – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite.

L1b - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mica, din zone constituite

L 2 – Subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare

L2a - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mare, din zone de urbanizare

L2b – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mică, din zone de urbanizare (case de vacanță)

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13 m, față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).

L 1 – Subzona locuințe și funcțiuni complementare în zone constituite**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****L1a – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite.**

Această subzonă este instituită de-a lungul drumului județean DJ186 și în interiorul țesutului urban, în zonele în care există un caracter predominant de locuințe foarte dense. Caracterul funcțional al subzonei este mixt între rezidențial (locuire individuală), comerț, instituții și servicii. Această subzonă se regăsește și în afara zonei centrale și a zonei de protecție a monumentului istoric, Subzona este cuprinsă între Râul Baicu și Râul Iza.

L1b - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mica, din zone constituite

Această subzonă a fost constituită prin extinderea orașului în partea de sud și peste râul Iza, pe malul drept al acesteia. În această zonă casele sunt cu densitate mai mica și parcelele mai generoase.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

-Locuințe individuale noi în regim izolat sau cuplat și anexe gospodărești care nu produc disconfort (șura cu grajdul, cotețe, colejna, șoprul, fânarul, coșul pentru mălai, cămara afară, fântâna, stupina și altele

asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solariile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);

- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Parcaje;
- Instituții, servicii și echipamente publice, școli, grădinițe, licee, creșe, lăcașuri de cult;
- Construcții administrative;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii turistice;
- Spații comerciale (comerț cu amănuntul);
- Dispensare, farmacii, cabinete medicale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Activități de producție nepoluante, depozitare, stații de carburanți, service auto.
- Locuințe individuale;
- Spații pentru alimentație publică: restaurante (maxim 150 de locuri la mese), cofetării, patiserii, baruri;
- Ateliere meșteșugărești: țesături, olărit, mic mobilier sau obiecte din lemn, cu spații amenajate pentru desfacerea produselor
- Brutării, spații pentru produse gastronomice tradiționale, catering;
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- Circulații carosabile, alei pietonale, accese, parcaje.

L1b - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite

-Locuințe individuale noi în regim izolat și anexe gospodărești care nu produc disconfort (șura cu grajdul, cotețe, colejna, șoprul, fânarul, coșul pentru mălai, cămara afară, fântâna, stupina și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solariile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);

- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Parcaje;
- Construcții administrative;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii turistice;
- Spații comerciale (comerț cu amănuntul);
- Dispensare, farmacii, cabinete medicale;
- Instituții, servicii și echipamente publice, școli, grădinițe, licee, creșe, lăcașuri de cult;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Activități de producție nepoluante, depozitare, stații de carburanți, service auto.
- Spații pentru alimentație publică: restaurante (maxim 200 de locuri la mese), cofetării, patiserii, baruri;
- Ateliere meșteșugărești: țesături, olărit, mic mobilier sau obiecte din lemn, cu spații amenajate pentru desfacerea produselor
- Brutării, spații pentru produse gastronomice tradiționale, catering;
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- Circulații carosabile, alei pietonale, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a

- Locuințe colective cu maxim 6 apartamente, cu/fără spații la parter, cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoii, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii;
- Anexe ale locuințelor colective: garaje, magazine. Anexele se pot realiza numai dacă sunt proiectate în sistem unitar;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Antene GSM – doar existente
- Sunt permise funcțiuni conexe locuirii (grădinițe, creșe, after-school, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești, centre comunitare, agropensiuni, comerț și servicii, etc.), cu condiția ca acestea să se înscrie în imaginea zonei, și suprafața construită să nu depășească mai mult de 150 mp și suprafața construită desfășurată mai mult de 300 mp. Dacă acestea depășesc această suprafață va fi obligatorie realizarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;
- **Conversiile funcționale** se admit, cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise **firme și panouri idicatoare**, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe domeniul public; pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafața maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului județean; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.

L1b

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Clădirile de producție și depozitare vor avea suprafața construită maximă de 500 mp
- Antene GSM – doar existente
- Sunt permise funcțiuni conexe locuirii (grădinițe, creșe, after-school, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești, centre comunitare, agropensiuni, comerț și servicii, etc.), cu condiția ca acestea să se înscrie în imaginea zonei, și suprafața construită să nu depășească mai mult de 150 mp și suprafața construită desfășurată mai mult de 300 mp. Dacă acestea depășesc această suprafață va fi obligatorie realizarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;
- **Conversiile funcționale** se admit, cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise **firme și panouri idicatoare**, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe domeniul public; pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafața maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului județean; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a, L1b : Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, 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 CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a:

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

- să aibă suprafața minimă de **200 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;

În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime ale clădirilor stabilite la articolele de mai jos și a indicatorilor urbanistici.

L1b:

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

- să aibă suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim 12,0 m;

În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime ale clădirilor stabilite la articolele de mai jos și a indicatorilor urbanistici.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a, L1b: - clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 1 metri de la aliniament, conform specificului local;

- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);

- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13 metri, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

L1a:

- *clădirile vor fi dispuse izolat și cuplat* și se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

L1b:

- *clădirile vor fi dispuse izolat* și se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

L1a, L1b:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a, L1b:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1a, L1b:

- staționarea autovehicolelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parcări).

Pentru construcții de locuințe individuale, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni admise: conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în vigoare.

- Pentru construcțiile de birouri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - o Un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - o Un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - o Un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
 - o Un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - o Pentru expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
 - o Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe etc., se va prevedea câte un loc de parcare la 10-20 de locuri în sală.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a+L1b:

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+1+M

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m

Înălțimea maximă admisă la coamă : 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a, L1b:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi și extinderile la clădirile existente vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele de arhitectură tradițională specifică zonei etnogeografice și vor respecta următoarele:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes) și va avea în alcătuire elementul central – prispa;
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală: în două sau trei canate, culoare lemn natur, verde, albastru sau alb.. Se accepta tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu. La clădirile publice se acceptă doar tâmplărie din lemn sau aluminiu.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în patru ape sau două ape cu fronton, cu pante peste 30°.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu, maro sau gri.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

În compoziția cromatică a fațadelor se recomandă culorile în tonuri de maro, bej, alb, gri, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va exclude folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia. De asemenea, se va evita deteriorarea ornamentelor ieșite pe fațadă, a ancadramentelor la ferestre, și a elementelor de signalistică rezultate în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.



Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor);

- Se vor evita situațiile în care construcția nu se integrează în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice cu caracter urban precum balcoane/logii etc.), al configurării funcțional-volumetrică și al fațadelor corespunzătoare volumului casei (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate);
- Se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional. Frontul care marchează de obicei accesul principal în locuință, are ușă dublă (pentru locuințele cu latura lungă spre stradă). Nu se recomandă modificarea golurilor existente la nivelul acestei fațade, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;
- Se impune utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitori precum țiglele solzi sau țiglele obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună. Se interzice utilizarea unor materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a, L1b:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite (în construcție);
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- 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 de cel puțin 25 m față de zona IS;
- este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.
- este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- în vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natura;
- pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1a, L1b:

- Pentru sedii de birouri, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcții de turism pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar numai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, 50% din suprafața totală a terenului.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă: minim 40% din grădina de fațadă va fi înierbată/plantată;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor planta specii de arbori caracteristici;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așexate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.
- Pentru vegetația din incinte se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice zonei geografice de deal și de munte.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

L1a, L1b:

-Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă.

- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 1,50 m, cu excepția porților;

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale preponderent naturale (lemn, piatră). Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

- împrejmuirile laterale vor fi de maxim 2,00 m înălțime și se vor realiza din materiale preponderent naturale (piatră, lemn). Împrejmuirile laterale se pot realiza și din metal, plasă de sârmă, garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a, L1b: POT maxim = 40%

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

L1a, L1b: CUT maxim = 1,2

L 2 – Subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare din zone de urbanizare

L2a - subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mare, din zone de urbanizare

Această subzonă este instituită în zonele propuse a fi introduse în intravilan în dreapta Râului Iza și stânga Râului Baicu care va avea un caracter predominant de locuințe cu densitate mare. Această subzonă se regăsește și în afara zonei centrale și a zonei de protecție a monumentului istoric.

L2b – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu densitate mică, din zone de urbanizare (case de vacanță)

Această subzonă este instituită în zonele propuse a fi introduse în intravilan în dreapta Râului Iza și stânga Râului Baicu, în trupuri izolate, mai care va avea un caracter predominant de locuințe foarte cu densitate mică. Această subzonă se regăsește și în afara zonei centrale și a zonei de protecție a monumentului istoric.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2a:

- Locuințe individuale noi în regim izolat și anexe gospodărești care nu produc disconfort (șura cu grajdul, cotețe, colejna, șoprul, fânarul, coșul pentru mălai, cămara afară, fântâna, stupina și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solariile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- Locuințe colective cu maxim 6 apartamente
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Parcaje;
- Construcții administrative;
- Sediile ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii turistice;
- Structuri de primire turistice (hoteluri, pensiuni, moteluri)
- Spații comerciale (comerț cu amănuntul);
- Dispensare, farmacii, cabinete medicale;
- Instituții, servicii și echipamente publice, școli, grădinițe, licee, creșe, lăcașuri de cult;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Clădiri pentru sănătate, centru de bătrâni, centru social, etc.
- Activități de producție nepoluante, depozitare, stații de carburanți, service auto.
- Spații pentru alimentație publică: restaurante (maxim 200 de locuri la mese), cofetării, patiserii, baruri;
- Ateliere meșteșugărești: țesături, olărit, mic mobilier sau obiecte din lemn, cu spații amenajate pentru desfacerea produselor
- Brutării, spații pentru produse gastronomice tradiționale, catering;
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- Circulații carosabile, alei pietonale, accese, parcaje. Se admit activități agricole

L2b

- Locuințe individuale noi în regim izolat și anexe gospodărești care nu produc disconfort (șura cu grajdul, cotețe, colejna, șoprul, fânarul, coșul pentru mălai, cămara afară, fântâna, stupina și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solariile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- Locuințe sezoniere de tip case de vacanță;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;

- Parcaje;
- Sedii ale unor firme, servicii profesionale, etc.;
- Servicii turistice;
- Structuri de primire turistice (hoteluri, pensiuni, moteluri)
- Spații comerciale (comerț cu amănuntul);
- Dispensare, farmacii, cabinete medicale;
- Instituții, servicii și echipamente publice, școli, grădinițe, creșe, lăcașuri de cult;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Activități de producție nepoluante, depozitare, stații de carburanți, service auto.
- Spații pentru alimentație publică: restaurante (maxim 200 de locuri la mese), cofetării, patiserii, baruri;
- Clădiri pentru sănătate, centru de bătrâni, centru social, etc.
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
- Unități de cult și cultură
- Servicii pentru turism
- Mobilier urban, spații pentru joc și odihnă;
- Spații plantate – squaruri, parcuri publice sau private;
- Alei pietonale, accese, parcaje.
- Ateliere meșteșugărești: țesături, olărit, mic mobilier sau obiecte din lemn, cu spații amenajate pentru desfacerea produselor
- Brutării, spații pentru produse gastronomice tradiționale, catering;
- Construcții și amenajări sportive;
- Circulații carosabile, alei pietonale, accese, parcaje. Se admit activități agricole

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a, L2b:

- Se admit funcțiuni de producție și depozitare nepoluante, cu condiția ca acestea să nu aibă suprafața construită desfășurată mai mare de 250 mp ADC, iar activitățile să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirilor.
- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25 m de clădirile din zona IS;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbrar - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);
- Antene GSM – doar existente

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a, L2b: Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- stații carburanți, unități comerciale mari, antene GSM
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, 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 CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L2a:

În cazul parcelelor noi : parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;

În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime ale clădirilor stabilite și a indicilor urbanistici de la articolele de mai jos.

L2b:

În cazul parcelelor noi : parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă suprafața minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;

În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime ale clădirilor stabilite și a indicilor urbanistici de la articolele de mai jos.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a, L2b

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local;

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 m, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);

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

L2a, L2b

Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

L2a, L2b:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a, L2b:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2a, L2b:

- staționarea autovehicolelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parcări).

Pentru construcții de locuințe individuale, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni admise: conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în vigoare.

- Pentru construcțiile de birouri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;

- Pentru toate categoriile de construcții financiar -bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

o Un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

o Un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

o Un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000 m²;

o Un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m²;

- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

o Pentru expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

o Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe etc., se va prevedea câte un loc de parcare la 10-20 de locuri în sală.

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni admise: conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a+L2b:

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+1+M;

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m

Înălțimea maximă admisă la coamă : 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a, L2b:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi și extinderile la clădirile existente vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele de arhitectură tradițională, specifice zonei etnogeografice și vor respecta următoarele:

- Se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a clădirilor pe lot:

- clădiri amplasate perpendicular pe strada, aliniate cu construcțiile existente în vecinătate;
- clădiri amplasate paralel cu strada, retrase fata de aliniament.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare și va avea în alcătuire elementul central – prisma. Noile construcții de locuințe vor avea gabarit mic (AC max. 150 mp și ACD max. 250 mp). Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes). Volumele construite vor fi simple de forma prisma patrulatera regulata, acoperis în 4 ape cu pante mari sau în două ape cu fronton. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fatade.
- **Paramentul** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc.
- **Raportul plin/gol** predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate, în două sau trei canate, cu feronerie metalică. Culorile specifice sunt: lemn natur, verde închis, albastru sau alb. Nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală: în două sau trei canate, culoare lemn natur, verde, albastru sau alb.. Se accepta tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu în culori specifice. La clădirile publice se acceptă doar tâmplărie din lemn sau aluminiu.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în patru ape sau două ape cu fronton, cu pante peste 30°.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă culoare gri și alte materiale cu condiția să fie mate (să nu strălucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri sau cărămiziu.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

În compoziția cromatică a fațadelor se recomandă culorile în tonuri de maro, bej, alb, gri, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va exclude folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia. De asemenea, se va evita deteriorarea ornamentelor ieșite pe fațadă, a ancadramentelor la ferestre, și a elementelor de signalistică rezultate în urma tencuielilor și reparațiilor de întreținere.



Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor);

- Se vor evita situațiile în care construcția nu se integrează în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice cu caracter urban precum balcoane/logii etc.), al configurării funcțional-volumetrică și al fațadelor corespunzătoare volumului casei (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate);
- Se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional. Frontul care marchează de obicei accesul principal în locuință, are ușă dublă (pentru locuințele cu latura lungă spre stradă). Nu se recomandă modificarea golurilor existente la nivelul acestei fațade, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;
- Se impune utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitori precum țiglele solzi sau țiglele obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună. Se interzice utilizarea unor materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a, L2b:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite (în construcție);
- se vor studia posibilitățile de echipare a clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc);
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri;
- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- 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 de cel puțin 25 m față de zona IS;
- este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.
- se vor studia posibilitățile de asigurare cu prioritate a utilităților din resurse regenerabile

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a, L2b:

- pentru locuințe spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50% din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.
- Pentru sedii de birouri, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcții de turism pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar numai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, 50% din suprafața totală a terenului.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă: minim 40% din grădina de fațadă va fi înierbată/plantată;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor planta specii de arbori caracteristici;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.
- Pentru vegetația din incinte se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice zonei geografice de deal și de munte.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

L2a, L2b:

- Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă.
- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 1,50 m, cu excepția porților;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale preponderent naturale (lemn, piatră). Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.
- Împrejmuirile laterale vor fi de maxim 2,00 m înălțime și se vor realiza din materiale preponderent naturale (piatră, lemn). Împrejmuirile laterale se pot realiza și din metal, plasă de sârmă, garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a :POT maxim = 40%

L2b:POT maxim = 30%

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

L2a:

C.U.T. maxim = 1,2 ADC / mp teren.

L2b:

C.U.T. maxim = 0,9 ADC / mp teren.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Reprezintă imobilele cu destinația de instituții publice și servicii de interes public (administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc), dispersate în teritoriul intravilanului comunei, în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice și din zonele centrale, care sunt reglementate în cadrul altor unități teritoriale de referință . Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13 m, față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).

Zona de instituții publice și servicii este constituită preponderent, în zona centrală a orașului dar mai este și dispersată. Zona de instituții publice și servicii a fost divizată în două subzone:

IS1- subzona instituții publice**IS2 – subzona servicii****SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****IS1- subzona instituții publice**

Subzona cuprinde instituții publice amplasate în zona centrală a orașului : primăria, școala, grădiniță, biserici, alte instituții publice

IS2 – subzona servicii

Subzona cuprinde servicii: cabinete medicale, birouri profesionale (notariale, de avocatură, de proiectare, etc.), structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, amplasate dispersat în localitate

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**IS1**

- funcțiuni administrative, sociale
- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici, clopotnițe
- construcții de cultură: cămine culturale, săli de reuniune
- construcții de învățământ de orice fel: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, învățământ liceal, creșe, etc.
- alte instituții publice

IS2

- construcții cu destinația de servicii pentru turism – cazare și alimentație publică, comerț,
- unități de sport și agrement
- sedii de firmă
- logistică, reprezentanțe, unități financiare
- cabinete medicale
- birouri profesionale (notariale, de avocatură, de proiectare, etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS1:

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

IS2 :

- structuri de primire turistică de tip: agropensiune, pensiune, vilă, camping, sat de vacanță, bungalow, restaurante, săli de evenimente, etc
- locuințe sezoniere tip case de vacanță
- dotări și echipamente ce corespund ca funcțiuni de agrement;
- clădiri pentru sănătate, centru de bătrâni, centru social, etc.
- unități comerciale de capacitate redusă, cu suprafața de maxim 300 mp.
- spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
- unități de cult și cultură
- servicii pentru turism
- mobilier urban, spații pentru joc și odihnă;
- spații plantate – squaruri, parcuri publice sau private;
- alei pietonale, accese, parcaje.
- se admite locuirea individuală pentru administratorii structurilor de primire turistică
- se admit ateliere de întreținere, reparații, spălătorii auto, stații de carburanți, alte servicii, cu condiția ca acestea să își desfășoare activitatea în interiorul clădirilor
- ateliere meșteșugărești: țesături, olărit, mic mobilier sau obiecte din lemn, cu spații amenajate pentru desfacerea produselor
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

IS1, IS2:

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolele 1 si 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

IS1-IS2:suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de **500 mp.** cu un front la strada de minim **12.0 metri**, respectând normele tehnice în vigoare specifice funcțiunii și capacității clădirii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite; Clădirile existente își păstrează alinierea

existentă. Pentru extinderile propuse se va păstra alinierea existentă spre stradă, sau dacă terenul permite se pot extinde spre stradă cu condiția să aibă distanța de **minim 3 metri** de la aliniament.

IS2:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **2 metri** sau va păstra caracterul zonei construite; Clădirile existente își păstrează alinierea existentă. Pentru extinderile propuse se va păstra alinierea existentă spre stradă, sau dacă terenul permite se pot extinde spre stradă cu condiția să aibă distanța de minim **2 metri** de la aliniament.

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

IS1, IS2: - clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2 metri** și cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

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

IS1, IS2: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1, IS2: -parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minum 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS1, IS2:

Staționarea autovehiculelor se va realiza în afara circulației publice, în incinte sau în spații amenajate ca parcări.

Dimensionarea locurilor de parcare se va realiza conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, respectând:

- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere minim 5 locuri de parcare.
- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori și spectatori și personal, după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - un loc la 10-20 locuri în sală.
- pentru construcțiile de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS1, IS2:

Regim de înălțime maxim admis: S/D +P+2+M

Inălțimea maximă admisă la cornișă – 12 m

Inălțimea maximă admisă la coamă – 15 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se accepta tâmplărie din lemn, sau aluminiu.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în patru ape sau două ape cu fronton, cu pante peste 30°.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) de culori natur, cărămiziu, maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

IS2: - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);

- **Paramentul** va fi finisat conform conceptului arhitectural. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat.
- **Tâmplăria** va fi realizată după conceptul arhitectural.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă, echilibrată. Se admit forme modern cu influențe tradiționale.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale: lemn, materiale ceramice (țiglă), tablă fâltuită de culori natur, cărămiziu, maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

IS1, IS2:

În compoziția cromatică a fațadelor se recomandă culorile în tonuri de maro, bej, alb, gri, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va exclude folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia. De asemenea, se va evita deteriorarea ornamentelor ieșite pe fațadă, a ancadramentelor la ferestre, și a elementelor de signalistică rezultate în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.



Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor);

- Se vor evita situațiile în care construcția nu se integrează în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice cu caracter urban precum balcoane/logii etc.), al configurării funcțional-volumetrică și al fațadelor corespunzătoare volumului casei (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate);
- Se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional. Frontul care marchează de obicei accesul principal în locuință, are ușă dublă (pentru locuințele cu latura lungă spre stradă). Nu se recomandă modificarea golurilor existente la nivelul acestei fațade, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;
- Se impune utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitori precum țiglele solzi sau țiglele obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună. Se interzice utilizarea unor materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS1, IS2: - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
- se vor studia posibilitățile de asigurare cu prioritate a utilităților din resurse regenerabile

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS1, IS2:

Conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, respectând:

- pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate.
 - Pentru toate construcțiile culturale vor fi prevazute spații verzi și plantate și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului.
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevazute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :
 - aliniamente simple sau duble cu rol de protecție

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient
- pentru creșe speciale : 10-15 mp/copil
- pentru unitățile de învățământ preșcolar, școlar – conform normativelor în vigoare, minim 25 % din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

IS1, IS2:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția porților), din materiale preponderent naturale
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS1: POT maxim = 50 %.

IS2: POT maxim = 30 %.

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

IS1: CUT maxim = 1,5

IS2: CUT maxim = 1,2

AG - ZONA DE AGREMENT

Zona de agrement este prevăzută în două zone diferite ale orașului și este împărțită în două subzone, astfel :

AG1 :

Subzona este prevăzută în partea de sud-est a localității, unde este prevăzut un COMPLEX BĂI DE TRATAMENT, AGREMENT ȘI DIVERTISMENT care va contribui la crearea și extinderea infrastructurii de turism, tratament, agrement și divertisment și la creșterea numărului preconizat de vizite, creșterea numărului de salariați, menținerea populației în localitate;

AG2 :

Subzona este prevăzută într-un trup de intravilan situat în partea de sud-est a localității pe versantul de nord al Munților Țibleș. Această subzone va fi amenajată ca domeniu schiabil. Zona va fi reglementată printr-un plan urbanistic zonal.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

AG1 :

- bază de tratament, de agrement și divertisment ;
- spații de cazare : pensiune, hotel ;
- suprafețe de parcare, accese auto;
- echipamente pentru producerea energiei electrice prin valorificarea resurselor energetice regenerabile și aferente acestora (panouri fotovoltaice, posturi de transformare, spații administrative, construcții pentru monitorizare și pază, instalații etc);
- parcuri, mobilier urban, pergole, amenajare spații de joacă pentru copii;
- alimentație publică: restaurant, bar, cofetărie;
- amenajare locuri de campare;
- piscine interioare și exterioare;
- plantații verzi de protecție.

AG2:

- construcții și amenajări specifice pentru domeniul schiabil: pensiuni, hoteluri, parcuri, pârtii, instalații de transport pe cablu, alei, rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, etc.

Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AG1:

- construcții pentru comerț, vânzări en-detail pentru: produse artisanale, produse alimentare, ziare, reviste, produse de papetărie, produse industriale (specifice pentru activitățile care se desfășoară în incinta complexului: costume de baie, prosoape, șlapi, ochelari de soare și înot, etc.);
- construcții provizorii de tip chioșcuri,
- locuințe de serviciu numai pentru angajații unităților.

AG2: construcții compatibile cu funcțiunea propusă.

Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

AG1 :

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Antene GSM

AG2:

Conform PUZ aprobat.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****AG1:**

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **20,00** metri și o suprafață minimă de **10.000** mp

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AG1:- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin **3 metri** față de aliniament

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**AG1:**

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

AG1:Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AG1: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație, respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AG1:Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.

- Necesarul de parcaje se va face în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**AG1:**

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+3E+M
- Înălțimea maximă: conform soluțiilor arhitecturale ale proiectantului și aprobate de finanțator.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AG1:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi specifică programului arhitectural și va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Arhitectura poate fi una de tip modern adaptată funcțiilor propuse, reliefului și peisajului zonei.

- **Volumetrie:** va fi adaptată funcției clădirii.

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcției clădirii.

- **Acoperiș:** va fi adaptat funcției clădirii.

- **Paramentul :** paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune;

- **Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit și funcției clădirilor;

- **Pentru publicitate:** adaptate funcției

Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

AG1:

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se admit și soluții locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AG1:

- Pentru construcții de turism pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar numai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

AG1:

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

AG2:

Conform PUZ aprobat.

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

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

AG1:

- POT maxim = 40 %

AG2:
Conform PUZ aprobat.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

AG1:
- CUT maxim = 1,2
AG2:
Conform PUZ aprobat.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Zona cuprinde următoarele subzone :

A1 – Unități industriale și de depozitare

Subzona este prevăzută de-a lungul drumului județean DJ 186, la intrarea în localitate dinspre Bogdan Vodă și în 2 trupuri situate între strada Izvor și Râul Baicu, în partea de sud-est a localității.

A2 – Unități agrozootehnice

Subzona de ferme agrozootehnice a fost prevăzută într-un trup separat partea de est a orașului. Se permite autorizarea directă cu condiția respectării prevederilor de mai jos.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

A1 :

- activități productive nepoluante, depozitare și funcțiuni complementare
- centre de colectare fructe, fructe de pădure, legume și produse animaliere.
- suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
- echipamente pentru producerea energiei electrice prin valorificarea resurselor energetice regenerabile și aferente acestora (panouri fotovoltaice, posturi de transformare, spații administrative, construcții pentru monitorizare și pază, instalații etc);
- plantații verzi de protecție

A2 :

- ferme sau crescătorii de animale;
- ferme mixte;
- centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure;
- activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 :

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici.
- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.

- Se admit ferme agrozootehnice cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară prevăzute în preambul
- se admit funcțiuni complementare - servicii, reprezentanțe, comerț

A2 :

- Se admit ferme agrozootehnice cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară prevăzute în preambul
- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- se admit funcțiuni complementare - servicii, reprezentanțe, comerț

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**A1 + A2 :**

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
Obiective SEVESO

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****A1 + A2 :**

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **15,00** metri și o suprafață minimă de **500** mp

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**A1 + A2:**

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 3 metri față de aliniament

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**A1 + A2:**

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**A1 + A2:**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**A1 + A2:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație, respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**A1 + A2:**

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje se va face în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

A1 + A2:

- Regimul maxim de înălțime va fi S/D+P+E/M
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m, iar înălțimea totală nu va depăși 12 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2:

- Arhitectura noilor clădirilor va fi specifică programului architectural și va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale.
- **Volumetrie:** va fi simplă și de natură de a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi cu șarpante în două sau patru ape
- **Paramentul :** paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, panouri sandwich, zidărie, lemn etc.
- **Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în anexa - paletar de culori
- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- **Pentru publicitate**, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- *Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripționată cu texte și elemente grafice sau sub formă de piloni ce susțin elemente structurale, prin care o persoană juridică își identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru*

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2:

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1 + A2:

- Suprafețele libere vor fi amenajate ca spații verzi, în proporție de minim **30% din suprafața parcelei.**

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

A1 + A2:

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,2 m. Porțile situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40 %

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,2

V - ZONA SPAȚII VERZI

Se compune din următoarele subzone:

V 1 - Spații verzi publice;

V 2 - Amenajări sportive.

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și plantări de diferite tipuri.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate – parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

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

V 1: – spații verzi înierbate și plantate;

- Parcuri, scuaruri, grădini publice, aliniamente verzi etc.
- Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban;
- Alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare.

V 2 - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe aferente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1– se admit dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiilor verzi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V 1 - V 2: - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

V 1 – V 2 – suprafața minimă a parcelei pentru ca aceasta să fie construibilă este de 500 m, cu front la stradă de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V 1– V2 - construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

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

V 1 - V 2 - construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

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

V 1 - V 2 - construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V 1 – V 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație, respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 1 – V 2 - staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcuri publice amenajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V 1 – V 2 – regimul de înălțime maxim admis este de P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 9 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V 1 – V 2:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se accepta tâmplărie din lemn, aluminiu, PVC

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în patru ape sau două ape cu fronton, cu pante peste 30° sau tip terasă la clădiri Pentru sport.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: șindrilă, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu, maro sau gri.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V 1 – V 2 - Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice locale sau vor avea asigurate din surse locale utilitățile necesare.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V 1 – V 2 – se vor folosi specii locale adaptate condițiilor climatice ale zonei

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V 1 – V 1 – împrejmuirile se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră) și vor avea înălțimea de maxim 1.50 m sau vor fi de tip gard viu. Spațiile verzi de-a lungul trotuarelor, cursurilor de apă, culoarelor tehnico-edilitare nu vor fi împrejmuite, putând fi delimitate prin borduri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V 1 : POT maxim = 10%

V 2 : POT maxim = 30%

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

V 1 : CUT maxim = 0,4

V 2 : CUT maxim = 0,9

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona este reprezentată de funcțiuni de gospodărie comunală – cimitire, administrate de către Biserici.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

GC - cimitire și clădiri aferente, biserici, capele:

- lucrări funerare sub și supraterane
- alte construcții aferente conform specificului cultului
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

GC: In cazul cimitirelor infiintate dupa intrarea in vigoare a Legii nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, distanta minima admisa între zonele protejate și gardul care delimiteaza cimitirul este de 100 m. În zona de protecție sanitară orice lucrări de construire se vor realiza cu avizul Direcției de Sănătate Publică.; Pentru cimitirele care nu respectă zonele de protecție sanitară stabilite conform Legii în vigoare se interzic alte înhumări.

Se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației;

La înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:

- a) drumurile interioare și aleile;
- b) sala de ceremonii funerare;
- c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
- d) existența unei surse de apă utilizabile;
- e) WC-uri;
- f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;
- g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

GC- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

GC– suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GC – clădirile și mormintele se vor amplasa respectând minim 5 metri față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC – clădirile se vor amplasa respectând minim 5 metri față de limitele de proprietate, iar mormintele se vor amplasa respectând minim 3 metri față de limitele de proprietate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

GC- clădirile se vor amplasa respectând o retragere unele față de altele de minim jumătate de înălțimea celei mai înalte, cu respectarea normelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

GC - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Pentru cimitire, se vor asigura circulații carosabile până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

GC – Staționarea autovehiculelor se va organiza în parcări amenajate.

Necesarul de parcaje:

-1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

GC – Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capete, conform cultului, fără a depăși 15 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 5 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

GC – Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: policarbonat, inox, sticlă oglindată, imitațiile de materiale, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

GC - se vor asigura: alimentare cu energie electrică și iluminat exterior, puncte de alimentare cu apă, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor .

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

GC - Cimitirele se vor organiza ca spații verzi. Ocuparea cu construcții și morminte se va realiza în limita a maxim 60% din suprafața parcelei

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

GC: împrejuririle spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

GC- POT maxim (construcții + monumente funerare) = 60%

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

GC- - CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și a deținătorului rețelelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

TE:

- Incinte tehnice, clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.
- Birouri administrative, pază.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE:

- Echipamentele noi se vor putea amplasa numai dacă se respectă distanțele de protecție, așa cum au fost descrise în preambul și conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

TE: Orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

TE: pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m.

-echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE: Clădirile și echipamentele vor respecta o retragere de cel puțin 3 metri față de aliniament.

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

TE: - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune retras față de aliniament la o distanță de minim 3,00 metri.

- echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE: - Clădirile și echipamentele vor respecta o retragere de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, respectând normele PSI și normele tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE: Se va asigura accesul la echipamente dintr-o cale publică sau prin servitute legală de tracere. Lățimea accesului va fi de minim 4 m.

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE: - Conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE: - Conform cerințelor tehnice, fără a depăși înălțimea de 12 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE: - Arhitectura clădirilor va fi simplă și nu fi agresivă. Se vor folosi culori discrete, pastelate. Clădirile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Pentru instalații și echipamente – conform normelor tehnice în vigoare. Se vor face demersuri de transpunere în subteran a rețelelor de alimentare cu energie electrică și telecomunicații, conform regulilor de urbanism în vigoare.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TE: Conform cerințelor tehnice și a normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE: Conform normelor tehnice în vigoare, asigurând perimetral perdele verzi de protecție de tip vegetație înaltă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE: Se va realiza în mod obligatoriu împrejmuirea terenurilor. Înălțimea maximă a acestora va fi de 2,2 m și vor fi de tip opac sau semiopac.

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

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE: POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE: CUT maxim = 1

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
CR – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.

Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Pentru amenajarea spațiului public se va constui un specific local, de natură contemporană cu elemente de arhitectură tradițională.

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de 22 de metri față de axul drumurilor naționale, de 20 de metri față de axul drumurilor județene, respectiv de 18 de metri față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri și minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE****Cr:**

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte
- mobilier urban
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**Cr:** Nu este cazul**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE****Cr:** orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)****Cr:** se vor respecta profilele transversale stabilite prin PUG și conform normativelor în vigoare.**ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT****Cr:** Nu este cazul**ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****Cr:** Nu este cazul**ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****Cr:** Nu este cazul

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Cr: Conform cerințelor tehnice. Profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cr:

- Conform cerințelor tehnice.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care se permite acest lucru.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cr: Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cr:

- Drumurile existente, propuse pentru modernizare, și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.
- Pentru aleile pietonale și se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști, în măsura posibilităților.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație)

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Cr:

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Cr:

- De-a lungul carosabilului se vor realiza în mod obligatoriu aliniamente verzi, conform profilelor transversale prezentate în prezenta documentație.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Cr: Nu este cazul.

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

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Cr: Nu este cazul.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Cr: Nu este cazul.