



PLAN URBANISTIC GENERAL **VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL** **DE URBANISM**

MUNICIPIUL VATRA DORNEI
JUDEȚUL SUCEAVA

PROIECT NR. 16099/25 DIN 16.06.2023

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
2. OBIECTIVELE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
4. DOMENIUL DE APLICARE	7
5. CONDIȚII DE APLICARE	7
6. INTRAREA ÎN VIGOARE A R.L.U. ȘI SITUAȚII TRANZITORII	8
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	9
2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	12
3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	14
4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	19
5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	20
6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR	20
7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	22
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	25
1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	25
IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE	26
DE REFERINȚĂ	26
U.T.R. 1 VATRA DORNEI	26
U.T.R. 1A – VATRA DORNEI	26
U.T.R. 1B – VATRA DORNEI	41
U.T.R. 1C – VATRA DORNEI	48
U.T.R. 1D – VATRA DORNEI	57
U.T.R. 1E – VATRA DORNEI	64
U.T.R. 1F – VATRA DORNEI	68
U.T.R. 1G – VATRA DORNEI	75
U.T.R. 1H – VATRA DORNEI	81
U.T.R. 1I – VATRA DORNEI	91
U.T.R. 1J – VATRA DORNEI	97
U.T.R. 1K – VATRA DORNEI	104
U.T.R. 1L – VATRA DORNEI	108
U.T.R. 1M – VATRA DORNEI	114
U.T.R. 1N – VATRA DORNEI	119
U.T.R. 1O – VATRA DORNEI	124
U.T.R. 1P – VATRA DORNEI	130
U.T.R. 2 – ROȘU	134
U.T.R. 2A – ROȘU	134
U.T.R. 2B – ROȘU	141
U.T.R. 2C – ROȘU	143
U.T.R. 2D – ROȘU	149
U.T.R. 2E – ROȘU	155
U.T.R. 2F – ROȘU	155
U.T.R. 2G – ROȘU	163
U.T.R. 3 – ARGESTRU	169
U.T.R. 3A – ARGESTRU	169
U.T.R. 3B – ARGESTRU	177
U.T.R. 3C – ARGESTRU	179
U.T.R. 3D – ARGESTRU	186
U.T.R. 3E – ARGESTRU	190
U.T.R. 4 – TODIRENI	194
V. INTERDICȚII, RESTRICȚII, OBLIGATIVITĂȚI ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI A PEISAJULUI CULTURAL DIN VATRA DORNEI DIN ZCP ȘI ZIR-URI PROPUSE, IDENTIFICATE PRIN STUDIUL ISTORIC	200
VI. INTERDICȚII, OBLIGATIVITĂȚI, CONDIȚII ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND PROTEJAREA PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC DIN VATRA DORNEI, IDENTIFICATE PRIN STUDIUL ARHEOLOGIC	260

VII. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘL INTRAVILAN	262
--	-----

I. DISPOZIȚII GENERALE

H.G.R. 525/1996 republicată
Anexa 2 Norme metodologice, Cap. 1, Art.1

Planurile urbanistice generale sunt documentații complexe care se întocmesc pentru întregul teritoriu intravilan al localităților în corelare cu teritoriul administrativ al acestora și reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții, inclusiv infrastructuri, amenajări și plantații, constituindu-se în suportul pentru realizarea programelor de dezvoltare a localităților.

Regulamentele Locale de Urbanism întăresc și detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, constituindu-se în instrumentul de bază al realizării disciplinei în construcții.

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism, denumit în continuare R.L.U., reprezintă documentul cu caracter normativ care însoțește Planul Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei și stabilește condițiile de utilizare a terenurilor, regulile privind amplasarea, conformarea și autorizarea construcțiilor, precum și măsurile necesare pentru protejarea patrimoniului

Regulamentul Local de Urbanism transpune în norme obligatorii strategia de dezvoltare spațială a municipiului și constituie principalul instrument de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General, asigurând utilizarea coerentă și eficientă a terenurilor, dezvoltarea echilibrată a funcțiunilor urbane și protejarea interesului public.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale municipiului, în conformitate cu legislația în vigoare și cu obiectivele de dezvoltare.

Aplicarea prezentului Regulament urmărește realizarea unui model de dezvoltare urbană care valorifică specificul stațiunii turistice de interes național Vatra Dornei, protejează patrimoniul construit și natural, conservă identitatea peisajului urban și contribuie la creșterea competitivității economice și turistice a municipiului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea procedurilor de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Obiectivele Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism urmărește realizarea următoarelor obiective generale:

- aplicarea unitară și coerentă a prevederilor Planului Urbanistic General;
- dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului municipiului;
- utilizarea eficientă și responsabilă a fondului funciar;
- limitarea extinderii necontrolate a intravilanului și încurajarea regenerării zonelor construite;
- protejarea patrimoniului construit, a monumentelor istorice și a zonelor construite protejate;
- conservarea și valorificarea peisajului urban și natural specific depresiunii Dornelor;

- protejarea infrastructurii verzi și albastre și creșterea suprafețelor vegetale;
- dezvoltarea unei mobilități urbane durabile, bazată pe transport public, zone pietonale și utilizarea bicicletei;
- creșterea rezilienței municipiului la efectele schimbărilor climatice și ale riscurilor naturale;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și creșterea eficienței energetice;
- asigurarea unui nivel ridicat al calității spațiului public și al mediului construit;
- stimularea investițiilor publice și private în concordanță cu obiectivele strategice ale municipiului.

3. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Vatra Dornei stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525 din 27 iunie 1996, republicată în Monitorul Oficial nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

De asemenea, la elaborarea prezentului Regulament Local de Urbanism au fost avute în vedere prevederile Ordinului ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 904/2023 privind aprobarea conținutului-cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și recomandările metodologice cuprinse în Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/18.11.1996, respectiv în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999, în măsura în care acestea sunt compatibile cu cadrul legislativ în vigoare. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Vatra Dornei se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării P.U.G.-ului și aprobate conform legii.

Regulamentul este elaborat în baza legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea executării lucrărilor de construcții, protejarea patrimoniului cultural, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat, gospodărirea apelor și a celorlalte acte normative incidente:

ORDINUL nr. 2.212 din 21 februarie 2018

pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

EMITENT: MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

ORDINUL nr. 34/N din 7 noiembrie 1995

pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

EMITENT: MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE Nr. 34/N/7 noiembrie 1995

MINISTERUL DE INTERNE Nr. 3.422/1 august 1995

MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE Nr. M.30/2 noiembrie 1995

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII Nr. 4.221/8 august 1995

MEDIU

LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018

privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

EMITENT: PARLAMENTUL

HOTĂRÂREA nr. 1.076 din 8 iulie 2004(*actualizată*)

privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

(modificată prin Hotărârea de Guvern nr. 1000 din 17 octombrie 2012 și Hotărârea de Guvern nr. 1534 din 19 decembrie 2022)

LEGEA nr. 265 din 29 iunie 2006

pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 (*actualizată*)

privind protecția mediului

(modificată și completată prin Ordonanța nr. 38 din 6 aprilie 2022*)

HOTĂRÂREA nr. 177 din 18 martie 1999,

pentru aprobarea atestării orașului Vatra Dornei, județul Suceava, ca stațiune turistică de interes național;

ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 43 din 30 ianuarie 2000(*actualizată*),

privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;

LEGEA nr. 378 din 10 iulie 2001(*actualizată*),

pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;

LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001 (*actualizată*), privind protejarea monumentelor istorice.

URBANISM

LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*)

privind amenajarea teritoriului și urbanismul

(completată prin Legea nr. 166 din 2023*)

HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 (*actualizată*)

pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

(modificată și completată prin Hotărârea de Guvern nr. 1.137 din 16 noiembrie 2023*)

ORDIN nr. 904 din 15 mai 2023

privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016

ORDINUL nr. 119 din 4 februarie 2014(*actualizată*)

pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

(modificată prin Ordinul nr. 1.257 din 10 aprilie 2023*)

PROPRIETATEA PUBLICĂ

LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (*actualizată*)

privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

(modificată prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019*)

LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(*actualizată*)

(modificată și completată prin Legea nr.392 din 12 decembrie 2023*)

ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.57 din 3 iulie 2019 (*actualizată*)

privind Codul administrativ

(modificată prin Ordonanța de Urgență nr. 31 din 28 martie 2024*)

LEGEA nr. 481/2004 privind protecția civilă(*republicată*)

(republicată în Monitorul Oficial nr. 192 din 7 martie 2023*)

LEGEA nr. 18 din 19 februarie 1991 (*republicată*)

fondului funciar

(republicată în Monitorul Oficial nr. 1 din 5 ianuarie 1998 și modificată prin Legea nr.73 din 2 aprilie 2024*)

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (*republicată*)

privind calitatea în construcții

(republicată în Monitorul Oficial nr. 765 din 30 septembrie 2016 și modificată prin Ordonanța nr.33 din 24 august 2023*)

LEGEA nr. 7 din 13 martie 1996 (*republicată*)

cadastrului și a publicității imobiliare

(republicată în Monitorul Oficial nr. 825 din 5 noiembrie 2015 și modificată prin Legea nr. 15 din 10 ianuarie 2024*)

HOTĂRÂREA nr. 31 din 24 ianuarie 1996

pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului

4. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității (Legea nr. 2/1968).

Intravilanul se referă la localitățile Vatra Dornei, Argestru, Roșu și Todireni.

Intravilanul localităților aprobat conform planșelor de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General va fi delimitat și marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996, republicată în Monitorul Oficial nr. 825 din 5 noiembrie 2015 și Ordinului M.A.P. nr. 534 din 1 octombrie 2001, privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament; U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Regulamentul se aplică la emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și desființare, precum și la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism subsecvente.

5. Condiții de aplicare

Prezentul regulament local de urbanism este o documentație-cadru având atât un caracter director, cât și de reglementare, și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru determinarea tuturor condițiilor de reglementare, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

Terenurile situate în teritoriul intravilan actual pentru care se impune realizarea și aprobarea conform legii a unor Planuri urbanistice Zonale sunt cele care prezintă, distinct sau cumulat, următoarele caracteristici:

- zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general și care sunt evidențiate/delimitate în cadrul acestuia, în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale: zonele centrale ale localităților, zonele construite protejate și de protecție a monumentelor, zonele / parcurile industriale, tehnologice.

Acestea vor ține seama de prevederile prezentului Regulament local de urbanism prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale municipiului VATRA DORNEI, în conformitate cu Planul urbanistic general și Strategia de dezvoltare.

Stabilirea ordinii elaborării Planurilor urbanistice zonale pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al municipiului VATRA DORNEI privind dezvoltarea localităților.

Pentru zonele construite protejate și zonele de protecție ale monumentelor istorice, delimitate prin Planul Urbanistic General și fundamentate prin **Studiul istoric aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei**, se vor elabora **Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP)**, în conformitate cu legislația în vigoare și cu metodologia specifică elaborării documentațiilor de urbanism pentru aceste zone.

Până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile instituite prin prezentul regulament la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

Planurile Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate vor detalia și, după caz, vor adapta reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General, în vederea protejării și valorificării patrimoniului construit și a peisajului cultural, fără a modifica obiectivele strategice ale acestuia.

În situația prevăzută se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

6. Intrarea în vigoare a R.L.U. și situații tranzitorii

Prezentul Regulament local de urbanism înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului VATRA DORNEI din 1998, întocmit de S.C. PROIECT BUCOVINA S.A. Suceava.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 50/1991.

Prezentul Regulament local de urbanism preia prevederile Planurilor urbanistice zonale aprobate conform Legii nr. 50 / 1991*R anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului VATRA DORNEI.

Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament local de urbanism rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea administrativă publică locală va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile și reglementările prezentului R.L.U..

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Vatra Dornei se stabilește noul intravilan al orașului, pornind de la situația actuală și ținând cont de strategia de dezvoltare a orașului.

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

1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenurile agricole situate în extravilanul Municipiului Vatra Dornei se realizează cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea executării lucrărilor de construcții, fondul funciar și protecția terenurilor agricole; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului Urbanistic General.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Vatra Dornei se poate face numai cu respectarea prevederilor **Legii 50/1991** (republicată, modificată și completată) și a **Legii 18/1991** (republicată, modificată și completată). În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie pot fi autorizate numai construcțiile și amenajările permise de legislația în vigoare pentru terenurile agricole situate în extravilan.

1.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan

Schimbarea destinației terenurilor agricole situate în intravilanul Municipiului Vatra Dornei se realizează în condițiile legislației în vigoare și cu respectarea reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism.

Terenurile agricole din intravilan sunt evidențiate în Planșa de Reglementări Urbanistice și în celelalte piese desenate ale Planului Urbanistic General.

Autorizarea executării lucrărilor de construire pe aceste terenuri este permisă numai dacă investițiile sunt compatibile cu funcțiunea stabilită prin Planul Urbanistic General, respectă indicatorii urbanistici aferenți Unității Teritoriale de Referință și nu afectează realizarea obiectivelor de dezvoltare urbană.

În cazul terenurilor agricole situate în intravilan care fac obiectul unor servituți, zone de protecție, restricții de construire sau alte regimuri speciale, autorizarea lucrărilor se realizează cu respectarea condițiilor și avizelor prevăzute de legislația aplicabilă.

1.3. Suprafețele împădurite (forestiere)

Este interzisă reducerea suprafeței fondului forestier național, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 40 din Legea 331/2024 – Codul Silvic, în care scoaterea definitivă este permisă fără compensare cu terenuri.

Scoaterea definitivă a terenurilor din fondul forestier național este permisă numai pentru realizarea obiectivelor prevăzute la art. 40 și 41 din Legea 331/2024 – Codul Silvic.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.

1.4. Terenurile cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de către Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Minier, Petrolier și al Stocării Geologice a Dioxidului de Carbon), se va realiza numai cu avizul ANRMPSG și cu acordul titularilor de licențe, precum și cu respectarea legislației în vigoare privind protecția zăcămintelor și stabilitatea terenurilor; conform art. 20(1) din HG 930/2005 “pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului”.

Terenurile cu resurse ale subsolului sunt reprezentate în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

1.5. Resurse de apă

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, pentru executarea fiecărui proiect ce conține lucrări care se realizează pe ape sau în legătură cu apele din cele menționate în Planul Urbanistic General Vatra Dornei, se vor solicita și obține avize de gospodărire a apelor, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului M.A.P. nr. 828/2019.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de **H.G. 930 din 11 august 2005 - art. 8** - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile **H.G. 930 din 11 august 2005 cap. III-IX** în care se precizează condițiile care trebuiesc respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele **Ordinului nr. 828 din 4 iulie 2019**, privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, **Ordinului nr. 891 din 23 iulie 2019** privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a autorizațiilor de gospodărire a apelor, precum și a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse autorizării.

Conform **H.G. 930 din 11 august 2005** sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă.

Protecția sanitară a obiectivelor se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

- zona de protecție sanitară cu regim sever;
- zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
- perimetrul de protecție hidrogeologică.

1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșelor de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau/și de REGLEMENTĂRI, respectiv de Delimitare a zonelor de peisaj protejat ale Planului Urbanistic General.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Vatra Dornei se află aria naturală protejată ROSAC0010 Bistrița Aurie. Această zonă protejată a fost înființată prin Ordinul MMP nr.776/2007 din 05/05/2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România. ROSCI0010 Bistrița Aurie este situată în sectorul superior al râului Bistrița, respectiv pe cursul Bistriței Aurii. Sectorul Bistriței Aurii se desfășoară între „casele Rotunda” și Vatra Dornei, pe o lungime de 45 km. Suprafața totală a ariei naturale protejate este de 320 hectare, din care doar 11,66 hectare se află pe teritoriul municipiului Vatra Dornei. Extremitatea sudică a ariei protejate ce reprezintă doar 3,36 % din toată aria se află în partea de nord a unității administrativ-teritoriale, la nord de localitatea Argestru.

Se vor respecta prevederile referitoare la ariile naturale protejate conform Ordonanței de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005, privind protecția mediului.

Articolul 52(1) Respectarea prevederilor din planurile de management și regulamentele ariilor naturale protejate, aprobate conform legislației specifice, este obligatorie.(2) Pe suprafața ariilor naturale protejate este interzis accesul cu mijloace motorizate care utilizează carburanți fosili în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public.(3) Pe suprafața ariilor naturale protejate, pe lângă interdicțiile prevăzute în planurile de management și regulamente, este interzisă exploatarea oricăror resurse minerale neregenerabile din parcurile naționale, rezervațiile naturale, rezervațiile științifice, monumentele naturii și din zonele de protecție strictă, zonele de protecție integrală și zonele de management durabil ale parcurilor naturale.

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

Autorizarea activităților în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului.

Activitățile care se desfășoară pe suprafața **ROSAC0010 Bistrița Aurie**, se supun avizării Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Naturale Protejate – Direcția Județeană de mediu Suceava. Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în aceste arii și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Naturale Protejate – Direcția Județeană de mediu Suceava.

Relația vizuală directă dintre zona centrală protejată și cadrul montan constituie una dintre componentele definitorii ale imaginii și identității stațiunii Vatra Dornei. Versanții vizibili din strada Mihai Eminescu, de pe malurile râului Dorna și din zona Cazinoului formează fundalul natural al ansamblului balnear și susțin percepția unei stațiuni montane aflate în contact nemijlocit cu natura.

În aceste perspective, alternanța dintre silueta construită a centrului, vegetația malurilor și versanții împăduriți conferă profunzime imaginii urbane și permite orientarea în raport cu relieful înconjurător.

Culoarele de percepție sunt delimitate pornind de la spațiile publice cu utilizare frecventă și valoare reprezentativă. Acestea cuprind atât axul propriu-zis al perspectivei, cât și suprafețele de versant care formează fundalul vizibil. **Limitele sunt reprezentate distinct în planșele de Delimitare a zonelor de peisaj protejat.**

Construirea în zonele cu valoare peisageră ridicată va fi condiționată de integrarea armonioasă în relief, de păstrarea vegetației existente și de limitarea impactului vizual.

1.7. Zone care constituie valori de patrimoniu cultural construit și arheologic

Zonele construite protejate (Zone de protecție ale monumentelor) se reprezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

Pentru zonele de intravilan suprapuse cu zona de protecție a monumentelor s-au constituit UTR-uri separate, reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism conform legislației de protejare a monumentelor.

Limitele zonei de protecție stabilite au avut la baza:

- Contextul urbanistic (trama stradala, parcelar istoric, relația monumentului cu clădirile vecine);
- Vizibilitatea și perspective (culoare vizuale către monument, axe vizuale importante);
- Caracteristicile arhitecturale și istorice ale zonei (fronturi construite istorice, înălțimi ale clădirilor);
- Elemente naturale (relief, limite cadastrale, detalii liniare).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul Ministerului Culturii sau a Direcției Județene pentru Cultură Suceava în funcție de valoarea monumentului.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii.

În cadrul zonelor construite protejate și al zonelor de protecție ale monumentelor istorice, orice intervenție asupra fondului construit trebuie fundamentată printr-o analiză atentă a contextului urban, arhitectural și peisager existent. Calitatea unei construcții nu poate fi evaluată exclusiv prin expresia sa arhitecturală individuală, ci și prin modul în care aceasta se raportează la vecinătăți, la fronturile construite, la parcelarul istoric și la caracterul general al țesutului urban.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice / monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.

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

2.1. Zone expuse la riscuri naturale

Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General și sunt reprezentate ca zone cu interdicție temporară/definitivă de construcție.

Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și pe zonele de protecție precizate în art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora, cu excepția cazurilor în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță și Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung aprobată prin HG 846/2010 și actualizată prin HG 1566/2024.

Se interzice amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

2.2. Zone expuse la riscuri tehnologice

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșelor de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

Riscul de accidente chimice este prezent ca urmare a unui operator economic clasificat SEVESO ce este localizat în localitatea Argeștru (ROMPETROL DOWNSTREAM S.R.L.). În autorizația de mediu nr.82 din 21.03.2013, revizuită în 18.03.2019 unitatea intră sub incidența Legii 59/2016, ca obiectiv cu risc minor, având obligația de a întocmi notificare conform art.7 și elaborarea documentului privind politica de prevenire a accidentelor majore.

În conformitate cu Sinteza evaluării consecințelor scenariilor de accident majore identificate în cazul depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI a fost reprezentată pe planurile de Reglementări ale planului Zona amenințată.

Zonele de impact pentru scenariul de accident 2.B. *Explozie rezervor R1 - BLEVE* al depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI (conform Sinteza evaluării consecințelor scenariilor de accident majore identificate SC ROMPETROL SA_VATRA DORNEI) au fost reprezentate pe planuri; Categoriile de construcții premise în funcție de zonele de impact sunt stabilite pentru fiecare U.T.R. în parte în conformitate cu Metodologia din 19 iulie 2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

2.3. Terenuri cu servitute de utilitate publică

Terenurile afectate de servituți de utilitate publică sunt supuse regimului juridic stabilit prin legislația în vigoare și prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Servituțiile de utilitate publică sunt evidențiate în Planșele de Reglementări Urbanistice și Reglementări Echipare Edilitară, în celelalte piese desenate ale Planului Urbanistic General și, după caz, în documentațiile tehnice ale administratorilor rețelelor și infrastructurilor publice.

Autorizarea executării lucrărilor de construire și a amenajărilor pe terenurile afectate de servituți de utilitate publică este permisă numai cu respectarea restricțiilor specifice și a condițiilor impuse de administratorii infrastructurilor și de autoritățile competente.

În funcție de natura servituții, pot fi instituite zone de protecție și de siguranță aferente, între altele, următoarelor categorii de infrastructuri:

- drumuri și căi ferate;
- rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- rețele electrice și instalații energetice;
- conducte de transport al gazelor naturale;
- rețele de telecomunicații;
- lucrări hidrotehnice;
- alte infrastructuri tehnico-edilitare și obiective de utilitate publică.

În zonele afectate de servituți de utilitate publică sunt admise numai lucrările compatibile cu regimul de protecție și siguranță al infrastructurii respective, cu respectarea avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare.

În cazul în care o parcelă este afectată total sau parțial de o servitute de utilitate publică, regimul de construire se stabilește prin certificatul de urbanism, cu respectarea prezentului regulament și a condițiilor impuse de administratorul infrastructurii.

2.4. Echipare tehnico-edilitară

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ale Planului Urbanistic General.

Construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, comunicații și alte utilități publice, în măsura în care acestea există în zonă.

În zonele în care rețelele publice nu sunt disponibile, se pot utiliza soluții tehnice individuale sau locale, cu caracter provizoriu sau permanent, numai cu respectarea condițiilor stabilite de autoritățile competente.

Extinderea rețelilor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să permită dezvoltarea coerentă a teritoriului și utilizarea eficientă a infrastructurii existente.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **R.G.U.** și sunt stabilite în funcție de specificul construcțiilor, fără a afecta siguranța circulației, funcționarea rețelilor tehnico-edilitare, protejarea patrimoniului construit, calitatea spațiului public sau valorile peisajului.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor se stabilește astfel încât să asigure condiții corespunzătoare de însorire, iluminare naturală, ventilare și confort termic, cu respectarea reglementărilor tehnice și sanitare aplicabile.

Pentru construcțiile de locuințe, orientarea se va realiza astfel încât cel puțin 50% din încăperile principale de locuit să beneficieze de însorire directă pe o durată minimă de 1,5 ore la solstițiul de iarnă, conform normelor sanitare în vigoare.

Se recomandă evitarea orientării exclusive spre nord a dormitoarelor și a principalelor spații de locuit.

Pentru construcțiile de învățământ:

- sălile de clasă se vor orienta, de regulă, spre sud, sud-est sau sud-vest;
- bibliotecile, laboratoarele și atelierele se vor orienta, de regulă, spre nord;
- terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Pentru structurile de primire turistică:

- camerele de cazare se vor orienta, de regulă, spre sud, sud-est sau sud-vest;
- spațiile tehnice și anexele se recomandă a fi amplasate pe laturile cu expunere nordică.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Tabel nr.1, conform art. 19 din O.G. nr 43/1997

Categoria drumului	Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m)
(DN)-Traversarea intravilanului de drumuri naționale	minim 26, 13 din ax
(DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale	minim 20, 10 din ax

Tabel nr.2, conform Normelor tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane (Ordin nr 49/1998)

Categoria drumului	Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m)
Categoria a III-a Străzi principale	minim 13, 6,5 din ax
Categoria a III-a Străzi secundare	minim 9, 4,5 din ax
Categoria a IV-a Străzi secundare (de deservire locala - cu o singura banda)	minim 6, 3 din ax

Tabel nr.3 conform art. 47 din O.G. nr 43/1997

Categoria drumului	Distanță margine îmbrăcămintă asfaltică -construcții
(Autostrăzi)-Traversarea intravilanului propus de către autostrăzi	minim 50 m
(Drumuri Expres)-Traversarea intravilanului propus de către drumuri Expres	minim 50 m
(Drumuri Naționale Europene)-Traversarea intravilanului propus de către drumuri Naționale Europene	minim 50 m
(DN)-Traversarea intravilanului propus de către drumuri naționale	minim 30 m

În zona de intravilan existent distanța între împrejurimi sau construcțiile situate de o parte și de alta, a drumurilor naționale și a drumurilor comunale va fi conform O.G. nr 43/1997.

În zona de intravilan propus amplasarea construcțiilor se va proiecta la o distanță de minim 30,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul drumurilor naționale conform O.G. nr. 43/1997.

La stabilirea aliniamentului împrejurimilor se va ține seama de ampriza drumului, de zona de siguranță, de zona de protecție, precum și de elementele aferente drumurilor naționale și a drumurilor comunale.

Atât în afara localităților, cât și în localități, zona de siguranță va fi cea stabilită conform O.G. nr. 43/1997, în funcție de profilul transversal al drumului astfel:

- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal la nivel: după trotuar sau la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțului, considerându-se lățimea șanțului de 1,50 m și lățimea platformei drumului național de 9,00 m;

- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în rambleu, limita zonei de siguranță va fi de 2,00 m de la piciorul taluzului;

- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în debleu, limita zonei de siguranță va fi la 3,00 m de la muchia superioară a taluzului pentru înălțimi ale taluzului de până la 5,00 m inclusiv și de 5,00 m de la piciorul taluzului pentru înălțimi mai mari de 5,00 m.

Între limita zonei de siguranță a drumului național, județean și comunal și limita zonei de protecție a drumului (limita împrejurimilor) se va rezerva un spațiu pentru amplasarea utilităților publice și pentru amenajarea de trotuare.

Limita zonei de protecție (distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor) este de 13,00 m din axul drumului național, 12,00 m din axul drumului județean, 10,00 m din axul drumului comunal și 5,5 m din axul străzilor principale și 4,5 secundare, conform O.U.G. nr. 43/1997 cu modificările și completările

ulterioare (Norme tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale).

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. (conform art. 25, alin. 1 din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare).

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (conform art. 25, alin. 2 din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare).

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. (conform art. 25, alin. 4 din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare).

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (conform art. 26, alin. 1 din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare).

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. (conform art. 26, alin. 2 din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. (conform art. 26, alin. 3 din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare).

Se vor rezerva spații libere pentru asigurarea vizibilității în intersecții și în interiorul curbilor, în special pe sectoarele unde drumul este în debleu.

Se vor prevedea spații libere pentru amenajarea locurilor de parcare în apropierea instituțiilor publice importante.

Pentru proiectarea și execuția unor construcții și instalații în zona drumului național, a și a drumului comunal se vor avea în vedere reglementările tehnice în vigoare și se vor obține autorizațiile necesare de la administratorul drumului național (D.R.D.P. Iași), și a drumului comunal (Primăria Municipiului Vatra Dornei), conform legislației în vigoare.

La amplasarea construcțiilor noi și a obiectivelor socio-economice în zona drumurilor naționale sau a drumurilor comunale, Consiliul Local al Municipiului Vatra Dornei va avea în vedere ca, în conformitate cu articolul 46 din ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, să impună, prin avizul tehnic sau prin certificatul de urbanism, obținerea de către beneficiari a avizului tehnic emis de către administratorul drumurilor naționale (D.R.D.P. Iași) și a drumurilor comunale (Primăria Municipiului Vatra Dornei) privind amplasarea acestor obiective și amenajarea accesului rutier la drumurile naționale și comunale, și să nu elibereze autorizația de construire fără obținerea acestui aviz și a autorizației de amplasare în zona drumurilor naționale, a drumurilor județene și a drumurilor comunale.

Pe zonele de extindere a intravilanului din zona drumului național, accesele rutiere la drumul național se vor proiecta fie prin intermediul unor accese rutiere aprobate anterior de către D.R.D.P. Iași, fie prin intermediul unor drumuri clasate ale căror intersecții existente cu drumul național sunt amenajate corespunzător, fie prin intermediul unor intersecții noi amenajate conform Normativului C173/1986 (distanța între două intersecții va fi de minim $10 \times V$, în care V este viteza de circulație pe sectorul respectiv de drum național). Accesul rutier la aceste intersecții se va proiecta numai prin intermediul unor drumuri colectoare.

Drumurile colectoare vor fi proiectate astfel:

- În afara amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor naționale cu care se învecinează;
- Distanțele de amplasare ale drumurilor colectoare față de axa drumului național (în zona de

- intersecție a drumului de servitute cu drumul național) vor fi proiectate astfel încât să permită un viraj corespunzător al autovehiculelor;
- Elementele drumurilor colectoare se vor proiecta în afara zonei de siguranță a drumului național (zonă de siguranță definită în Anexa 1 din Ordonanța nr. 43/1997) și se vor reprezenta în consecință pe planșe;
 - Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor (conform O.G. 43/1997);
 - Intersecțiile proiectate vor asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului național;
 - Pe zona de intravilan existent limitrofă drumului național și situată în afara indicatoarelor de intrare/ieșire în/din localitate, zonă pe care nu s-au executat construcții, se vor proiecta drumuri colectoare conform prezentelor reglementări;
 - Pentru terenurile pe care se proiectează intersecții noi sau pe care se extind intersecțiile existente cu drumul național se vor prezenta acte notariale din care să rezulte, fără echivoc, că proprietarii terenurilor respective sunt de acord cu construirea intersecțiilor noi/extinderii intersecțiilor existente pe proprietățile acestora și că vor permite necondiționat accesul riveranilor;
 - Pentru terenurile pe care se proiectează drumuri colectoare se vor prezenta acte notariale din care să rezulte, fără echivoc, că sunt de acord cu construirea drumurilor colectoare pe proprietățile acestora și că vor permite necondiționat accesul riveranilor;
 - Extinderea intravilanului nu va fi proiectată la o distanță mai mică de 50,00 m față de zonele de centură ale municipiilor sau variantele de ocolire ale municipiilor pentru a nu fi afectate din punct de vedere fonc.

În zona drumului public se pot autoriza pe bază de proiecte 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;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport a energiei electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații și construcții de acest gen.

Emiterea autorizațiilor de construcție se va face ținând cont de faptul că zona din vecinătatea drumului național și a drumului comunal are, cu precădere, categoria de folosință Locuințe și funcțiuni complementare și se va elibera doar după obținerea de către beneficiari a avizului eliberat de administratorul drumului național (D.R.D.P. Iași) și a drumului comunal (Primăria Municipiului Vatra Dornei), pentru accesul la drumul național, respectiv, la drumul comunal.

Pentru trecerea terenurilor situate în imediata vecinătate a drumului național, a drumului județean, respectiv, a drumului comunal, din categoria de folosință existentă, în altă categorie de folosință este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal și obținerea avizului eliberat de către administratorul drumului național (D.R.D.P. Iași), respectiv, a drumului comunal (Primăria Municipiului Vatra Dornei) pentru viitoarea construcție care urmează să aibă acces la drumul național, respectiv comunal.

Modernizarea drumurilor publice se va executa după realizarea lucrărilor de infrastructură pe bază de studii și proiecte specifice avizate și aprobate legal.

În zona drumului public se vor respecta următoarele prevederi:

- Ampriza drumului național și zonele de siguranță ale acestuia sunt proprietatea C.N.A.I.R.;
- Plantațiile și spațiile verzi din intravilan vor asigura funcționarea eficientă a instalațiilor de iluminat public și a celorlalte instalații edilitare care se vor poziționa în afara zonei de siguranță a drumurilor publice;

- Sunt interzise împrejuririle temporare pentru ocuparea zonei drumului (siguranță și protecție) și folosirea acestora pentru culturi de legume sau pentru depozitarea de furaje sau alte materiale;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;
- Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - neasigurarea scurgerii apelor în mod necorespunzător,
 - executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum,
 - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modificări ale regimului apelor subterane sau de suprafață.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul **Ordinului nr.158/1996** al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția Poliției Rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea P.U.G.-urilor, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național va fi de minim 26,00 m, în cazul drumului județean va fi de minim 24,00 m, în cazul drumurilor comunale distanța minimă va fi de 20,00 m.

La amplasarea construcțiilor noi în lungul drumului național, a drumului județean, a drumului comunal și a străzilor secundare/principale din interiorul comunei, se va respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele de amplasare, menționate mai sus, în conformitate cu legislația în vigoare.

Intersecțiile străzilor secundare/principale, a drumurilor comunale cu drumurile naționale, considerate tot accesuri la drumurile naționale, se vor amenaja conform prevederilor normativelor în vigoare, asigurându-se elementele geometrice și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității, având în vedere că suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în intersecții și curbe fac parte din zonele de siguranță ale drumului național conform art. 16 din O.G. 43/1997, motiv pentru care la modernizarea intersecțiilor se va cere prin Certificat de urbanism Avizul tehnic emis de către D.R.D.P. Iași.

Amenajarea intersecțiilor în zona drumului național se realizează numai după obținerea avizului administratorului drumului (D.R.D.P. Iași), în conformitate cu normativele în vigoare, cu respectarea normelor tehnice în vigoare, pentru realizarea acestora fiind necesară obținerea acordului prealabil și a autorizației pentru amenajarea intersecțiilor.

Pentru amenajarea intersecțiilor, în mod obligatoriu, se va solicita aviz de la Direcția Regională Drumuri și Poduri (D.R.D.P.) Iași.

Se impune interdicția de construire conform culoarului de exproprieri pentru autostrada propusă A14.

3.3. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se stabilește în funcție de caracterul Unității Teritoriale de Referință, categoria funcțională a străzii, configurația fondului construit existent și reglementările specifice prevăzute pentru fiecare UTR.

În zonele construite protejate și în zonele cu fronturi construite continue, construcțiile noi se vor amplasa, de regulă, la aliniamentul existent, în vederea conservării caracterului urban și a imaginii stradale.

În zonele de locuințe individuale și în zonele cu fronturi discontinue, construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament, conform reglementărilor specifice fiecărei Unități Teritoriale de Referință.

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să asigure:

- respectarea drepturilor proprietăților învecinate;
- iluminarea și ventilarea naturală a încăperilor;
- condițiile de însoțire prevăzute de reglementările tehnice;
- accesul pentru intervenția autospecialelor de pompieri și a serviciilor de urgență;
- racordarea și exploatarea rețelelor tehnico-edilitare.

Distanțele dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să permită asigurarea iluminării naturale, însoțirii, ventilării, accesului pentru intervenții și exploatării normale a construcțiilor, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile

Orice parcelă destinată construirii trebuie să beneficieze de acces carosabil și pietonal la un drum public, direct sau prin servitute legal constituită, în condițiile legislației în vigoare.

Accesele carosabile se vor proiecta și realiza astfel încât să asigure:

- desfășurarea în condiții de siguranță a circulației;
- accesul autovehiculelor de intervenție și al serviciilor de urgență;
- funcționarea corespunzătoare a construcțiilor și amenajărilor;
- protejarea spațiului public și a infrastructurii tehnico-edilitare.

Toate construcțiile trebuie să asigure accesul autospecialelor de intervenție, în conformitate cu reglementările privind securitatea la incendiu și cu cerințele autorităților competente.

În cazul parcelărilor sau al dezvoltărilor care utilizează accese comune, acestea vor fi dimensionate astfel încât să permită circulația în condiții de siguranță și accesul mijloacelor de intervenție.

Accesele realizate prin servitute de trecere vor respecta condițiile prevăzute de legislația civilă și vor asigura accesul permanent la proprietățile deservite.

În zonele construite protejate și în zonele centrale, realizarea acceselor carosabile va urmări reducerea impactului asupra spațiului public și conservarea caracterului urbanistic al zonei.

4.2. Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi dimensionate și amplasate în funcție de:

- destinația construcției;
- intensitatea fluxurilor de pietoni;
- configurația terenului;
- caracteristicile spațiului public;
- reglementările specifice Unității Teritoriale de Referință.

În cazul construcțiilor cu acces public, circulațiile pietonale vor fi separate, pe cât posibil, de circulațiile carosabile și vor fi proiectate astfel încât să reducă riscul producerii accidentelor.

Investițiile noi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor asigura accesul persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu reglementările tehnice aplicabile.

În situația în care o proprietate nu are acces direct la un drum public, accesul pietonal se poate realiza printr-o servitute legal constituită, în condițiile legislației civile.

Organizarea acceselor prin servitute va urmări utilizarea rațională a terenurilor și limitarea disconfortului pentru proprietățile învecinate.

În zonele centrale, în zonele construite protejate și în zonele cu funcțiuni publice se vor asigura trasee pietonale continue, accesibile și integrate în spațiul public.

În proiectarea spațiilor publice se va acorda prioritate circulației pietonale, conectivității cu transportul public, traseelor pentru biciclete și infrastructurii verzi.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărită

Dezvoltarea, extinderea, modernizarea și exploatarea rețelelor tehnico-edilărită se realizează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General, ale prezentului Regulament Local de Urbanism și ale legislației specifice în vigoare.

Rețelele și echipamentele tehnico-edilărită existente și propuse sunt reprezentate în Planșele de Echipare Tehnico-Edilărită, care fac parte integrantă din documentația Planului Urbanistic General.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilărită corespunzătoare funcțiunii propuse, în condițiile stabilite prin prezentul regulament și de operatorii de utilități.

Rețelele tehnico-edilărită se vor amplasa, de regulă, în domeniul public, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță prevăzute de legislația aplicabilă.

Amplasarea rețelelor va urmări:

- protejarea patrimoniului construit și a peisajului;
- evitarea afectării spațiilor verzi;
- utilizarea eficientă a coridoarelor tehnice existente;
- reducerea impactului asupra circulației și a spațiului public.

În zonele centrale, în zonele construite protejate și în spațiile publice reprezentative, rețelele de distribuție se vor realiza, de regulă, în sistem subteran, în măsura în care condițiile tehnice permit acest lucru.

Investițiile noi vor fi corelate cu capacitatea rețelelor existente și, după caz, cu programele de extindere și modernizare ale infrastructurii edilărită.

Atunci când capacitatea rețelelor existente este insuficientă, dezvoltarea investițiilor este condiționată de realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea utilităților.

În zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor tehnico-edilărită sunt admise numai lucrările compatibile cu funcționarea acestora și cu condițiile stabilite de administratorii rețelelor.

Executarea lucrărilor în vecinătatea rețelelor existente se va realiza numai cu respectarea avizelor și condițiilor tehnice emise de operatorii acestora.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

6.1. Parcelarea

Parcelările vor respecta structura urbană existentă, caracterul zonei și obiectivele de dezvoltare stabilite prin Planul Urbanistic General.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din **Codul Civil**.

Parcelele rezultate în urma parcelării trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să aibă acces direct la un drum public sau printr-o cale de acces legal constituită;
- să permită amplasarea construcțiilor în condiții corespunzătoare de însorire, iluminare naturală, ventilare și accesibilitate;
- să permită racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă sau propusă;
- să permită respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici stabiliți prin fișa Unității Teritoriale de Referință.

Parcelele nou-create vor avea forme regulate și dimensiuni care să permită utilizarea eficientă a terenului și integrarea armonioasă în țesutul urban.

În zonele construite protejate și în zonele cu parcelar istoric valoros se va urmări conservarea configurației tradiționale a parcelelor.

Reparcelările vor respecta caracterul morfologic al zonei și nu vor conduce la fragmentarea excesivă a proprietăților.

Dimensiunile minime ale parcelelor construibile se stabilesc pentru fiecare UTR în parte, în funcție de:

- tipologia construcțiilor;
- regimul de construire;
- caracterul zonei;
- indicatorii urbanistici;
- categoria funcțională.

Pentru categoriile de construcții pentru care legislația stabilește dimensiuni minime obligatorii, acestea se aplică în mod corespunzător.

6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor se stabilește având în vedere, după caz:

- caracteristicile frontului construit existent;
- funcțiunea și importanța construcției;
- protejarea patrimoniului construit și a peisajului cultural;
- relația cu spațiile publice și perspectiva urbană;
- condițiile de însorire și iluminare naturală;
- integrarea în relief și în peisajul natural;
- cerințele privind securitatea la incendiu și exploatarea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut pentru fiecare UTR în parte.

Înălțimea construcțiilor va asigura integrarea armonioasă în cadrul construit și natural, contribuind la păstrarea identității urbane și a imaginii Municipiului Vatra Dornei.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodării comunale, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să contribuie la realizarea unui cadru construit coerent, armonios și de calitate, integrat în caracterul urbanistic și peisagistic al Municipiului Vatra Dornei.

Arhitectura construcțiilor noi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor respecta caracteristicile zonei în care sunt amplasate și vor evita soluțiile care afectează imaginea urbană, patrimoniul construit sau peisajul.

Construcțiile noi vor fi proiectate astfel încât să se integreze în contextul urban prin:

- volumetrie;
- proporții;
- regim de înălțime;
- materialele utilizate;
- cromatica fațadelor;
- forma și panta acoperișurilor, acolo unde acestea sunt caracteristice zonei.

În zonele construite protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice se vor respecta regulile specifice prevăzute pentru fiecare UTR.

Fațadele construcțiilor vor fi tratate unitar pe toate laturile vizibile din spațiul public.

Nu sunt admise finisaje, materiale sau culori care afectează imaginea urbană ori sunt incompatibile cu caracterul arhitectural al zonei.

Se recomandă utilizarea materialelor durabile și a finisajelor specifice arhitecturii locale și montane.

Construcțiile vor fi orientate către spațiul public prin fațadele principale.

Nu se admite orientarea către stradă a fațadelor posterioare, a spațiilor tehnice, a depozitelor sau a altor elemente care afectează calitatea imaginii urbane.

Anexele gospodărești, spațiile tehnice și platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate astfel încât să aibă un impact vizual minim asupra spațiului public.

Construcțiile industriale, agricole, de depozitare și echipare tehnico-edilitară vor fi proiectate astfel încât să reducă impactul vizual asupra zonelor de locuire și asupra spațiului public.

Împrejmuirile, instalațiile și echipamentele tehnologice vizibile din domeniul public vor fi tratate arhitectural și integrate în amenajarea incintei.

Echipamentele tehnice montate pe fațade sau acoperișuri (unități de climatizare, antene, panouri tehnice, conducte și alte instalații) vor fi amplasate astfel încât să aibă un impact vizual redus.

În zonele construite protejate și pe clădirile cu valoare arhitecturală, amplasarea acestor echipamente se va realiza numai în condițiile prevăzute de legislația și reglementările specifice.

În zonele centrale, în zonele construite protejate și în zonele cu caracter turistic, intervențiile asupra construcțiilor vor urmări conservarea și valorificarea elementelor definitorii ale arhitecturii locale.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale și a soluțiilor constructive compatibile cu specificul arhitecturii montane, precum piatra naturală, lemnul și tencuielile minerale, precum și evitarea materialelor și finisajelor care alterează caracterul arhitectural al zonei.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

7.1.Parcaje

Pentru toate construcțiile și amenajările noi se vor asigura locurile de parcare și staționare necesare funcțiunii deservite, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare și cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Locurile de parcare se vor realiza, de regulă, în interiorul parcelei sau în cadrul unor parcaje colective, astfel încât să nu afecteze capacitatea de circulație a drumurilor publice și calitatea spațiului public.

Numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația construcției, capacitatea acesteia și cerințele prevăzute de reglementările tehnice aplicabile.

Parcajele vor fi amplasate astfel încât să asigure:

- accesul în condiții de siguranță din drumul public;
- integrarea în organizarea funcțională a parcelei;
- protejarea spațiilor verzi și a circulațiilor pietonale;
- accesul autovehiculelor de intervenție.

Parcajele la sol vor include, după caz:

- suprafețe plantate;
- arbori de umbră;
- sisteme de colectare și infiltrare a apelor pluviale;
- materiale permeabile, acolo unde condițiile tehnice permit.

Pentru construcțiile cu acces public și pentru investițiile de interes major se vor prevedea, după caz:

- locuri de parcare pentru biciclete;
- infrastructură pentru încărcarea vehiculelor electrice;
- spații destinate mobilității alternative, în funcție de specificul investiției.

În proiectele de regenerare urbană și în zonele centrale se va urmări reducerea suprafețelor destinate parcării la sol în favoarea spațiilor publice și a infrastructurii verzi.

Cerințele privind numărul minim de locuri de parcare pentru diferitele categorii de funcțiuni se stabilesc conform reglementărilor tehnice aplicabile pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință.

În cazul schimbării destinației unei construcții, se va demonstra asigurarea necesarului de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.

7.2. Spații verzi

Dezvoltarea urbană se va realiza cu menținerea, protejarea și extinderea sistemului de spații verzi, în vederea îmbunătățirii calității mediului, creșterii rezilienței climatice și asigurării unui cadru urban atractiv.

Spațiile verzi existente vor fi conservate și integrate în dezvoltarea urbană, iar reducerea suprafețelor acestora este permisă numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Pentru toate investițiile se vor asigura suprafețe amenajate ca spații verzi, în conformitate cu indicatorii și condițiile stabilite pentru fiecare UTR și zonificare funcțională.

Spațiile verzi vor contribui la:

- integrarea construcțiilor în peisaj;
- infiltrarea și retenția apelor pluviale;
- creșterea biodiversității;
- îmbunătățirea confortului climatic și ambiental.

Plantările noi vor utiliza cu prioritate specii adaptate condițiilor climatice locale și specifice zonei montane.

Se recomandă realizarea de aliniamente plantate de-a lungul arterelor de circulație și în cadrul parcajelor.

Proiectele de investiții vor integra, după caz, elemente ale infrastructurii verzi și albastre, precum:

- aliniamente de arbori;
- grădini de ploaie;
- suprafețe permeabile;
- acoperișuri și fațade verzi;
- spații verzi de protecție;
- coridoare ecologice;
- amenajări pentru retenția și infiltrarea apelor pluviale.

În zonele riverane cursurilor de apă se va urmări conservarea și dezvoltarea continuității infrastructurii verzi și albastre și evitarea impermeabilizării excesive a terenurilor.

Procentul minim de spații verzi pentru fiecare categorie funcțională se stabilește pentru fiecare UTR în parte.

În cazul investițiilor cu suprafețe construite sau impermeabilizate extinse, se vor prevedea măsuri compensatorii pentru creșterea suprafețelor vegetale și îmbunătățirea calității mediului urban.

Sunt interzise ocuparea, diminuarea sau fragmentarea nejustificată a spațiilor verzi publice, cu excepția situațiilor prevăzute expres de lege.

7.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi proiectate și executate astfel încât să contribuie la calitatea spațiului public, la integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul urban și la protejarea caracterului arhitectural al zonei.

Tipul, materialele, înălțimea și modul de realizare a împrejmuirilor vor fi adaptate funcțiunii terenului, caracterului Unității Teritoriale de Referință și specificului frontului construit.

Împrejmuirile amplasate la limita cu domeniul public vor asigura continuitatea imaginii stradale și integrarea în caracterul arhitectural al zonei.

În zonele centrale, în zonele construite protejate și în zonele cu valoare arhitecturală sau peisagistică, împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor respecta caracteristicile specifice ale frontului construit existent.

Se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau semitransparente, în combinație cu vegetație, acolo unde funcțiunea și condițiile de securitate permit acest lucru.

Împrejmuirile dintre proprietăți se vor realiza cu respectarea prevederilor legislației civile și vor evita afectarea utilizării normale a proprietăților învecinate.

Materialele și soluțiile constructive utilizate vor asigura durabilitatea și integrarea în ansamblul construit.

Nu sunt admise împrejmuiri care afectează siguranța circulației, vizibilitatea în intersecții sau accesul la infrastructura tehnico-edilitară.

Se interzice utilizarea către domeniul public a împrejmuirilor realizate din sârmă ghimpată, tablă nefinisată, panouri din materiale degradate sau alte soluții incompatibile cu caracterul urban al zonei.

Împrejmuirile opace către domeniul public vor fi admise numai în situațiile justificate de funcțiunea terenului sau de cerințe de securitate.

În zonele construite protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice, intervențiile asupra împrejmuirilor existente și realizarea unor împrejmuiri noi se vor face cu respectarea reglementărilor specifice privind protejarea patrimoniului construit.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

Teritoriul intravilan al Municipiului Vatra Dornei este organizat în Unități Teritoriale de Referință (UTR), delimitate în funcție de caracteristicile morfologice, funcționale, istorice și de dezvoltare urbană.

Amplasarea construcțiilor și schimbarea destinației acestora se realizează numai dacă funcțiunea propusă este compatibilă cu caracterul Unității Teritoriale de Referință și cu zona funcțională în care este amplasată.

Compatibilitatea funcțiunilor se stabilește pentru fiecare UTR, cu respectarea legislației privind sănătatea publică, protecția mediului, securitatea la incendiu și celelalte reglementări aplicabile.

Pentru investițiile care, prin natura activității desfășurate, pot genera riscuri sau disconfort pentru populație ori pentru mediu, autorizarea se realizează numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și pe baza avizelor și studiilor solicitate de autoritățile competente.

Pentru investițiile pentru care legislația în vigoare prevede obligația evaluării impactului asupra sănătății populației, emiterea autorizației de construire este condiționată de parcurgerea procedurilor specifice și de obținerea avizelor prevăzute de lege.

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea Unităților Teritoriale de Referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul municipiului Vatra Dornei în teritoriul intravilan au fost identificate următoarele zone funcționale:

- L** – Zona de locuințe
- IS** – Zona pentru instituții și servicii
- A** – Zona unități agricole
- ID** – Zona unități industriale și depozite
- P** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
- GC** – Zona gospodărie comună
- TE** – Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- C** – Zona căi comunicații – transport rutier și transport feroviar
- DS** – Zona cu destinație specială
- H** – Ape

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. 1 VATRA DORNEI

U.T.R. 1a – VATRA DORNEI

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ – Zona centrală

Zone funcționale: IS, L1, L2, GC, C, TE, P, DS, H

Funcțiunea dominantă a UTR 1a: zonă pentru instituții publice și servicii

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1a cuprinde zona centrală a municipiului Vatra Dornei, dezvoltată în jurul monumentelor istorice și al principalelor instituții publice municipale. Limitele UTR-ului delimitează zona de protecție a monumentelor, respectiv Zona Construită Protejată de interes național Vatra Dornei.

Zona se caracterizează prin valoare urbanistică, arhitecturală, istorică și peisagistică ridicată, determinată de fondul construit istoric al stațiunii balneoclimaterice, parcelarul și trama stradală istorică, relația dintre zona centrală, Parcul Central, Cazinou, Gara CFR, râul Dorna și cadrul montan.

Zonele Istorice de Referință (ZIR), identificate prin Studiul Istoric și incluse integral sau parțial în UTR 1a, sunt:

- **ZIR 2** – Zona comercială a orașului „Imperial”;
- **ZIR 3** – Parcul balnear central, Cazinoul și izvoarele minerale;
- **ZIR 4** – Malurile râului Dorna în zona centrală;
- **ZIR 5** – Gara stațiunii și traseul istoric de acces către parcul balnear;
- **ZIR 6** – Ansamblul central istoric, balnear și peisagistic;
- **ZIR 7** – Țesutul urban al orașului de provincie;
- **ZIR 8** – Țesutul urban al orașului de provincie;
- **ZIR 16** – Ansamblul hotelier modernist-brutalist și zona comercială recentă.

În cadrul acestor Zone Istorice de Referință (ZIR), intervențiile vor urmări conservarea, protejarea și punerea în valoare a caracteristicilor urbanistice, arhitecturale, istorice, ambientale și peisagistice specifice fiecărui areal, în conformitate cu prevederile Anexei la Studiul Istoric – Zone Istorice de Referință, ale cărei reglementări sunt preluate în prezentul Regulament Local de Urbanism și constituie Anexă la acesta.

Pentru Zona Construită Protejată, astfel cum este evidențiată în Studiul istoric și în PUG, se impune elaborarea unui PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP), în condițiile legislației și metodologiei aplicabile. Până la aprobarea PUZCP sunt aplicabile prescripțiile prezentului RLU aferente UTR 1a, inclusiv reglementările suplimentare de protecție a patrimoniului istoric, arheologic și peisajului cultural.

Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul UTR 1a – Vatra Dornei.

Regim maxim general pentru construcțiile noi: (S)+P+1+(M), H max. = 8,00 m.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzone
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică și servicii; sănătate; cult; învățământ; administrație; financiar-bancar; cultură; turism
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni complementare
L2	Locuințe colective în blocuri	locuințe semicolective de scară redusă și funcțiuni complementare
GC	Gospodărire comunală	puncte de colectare a deșeurilor și funcțiuni specifice
C	Căi de comunicație	transport rutier și transport feroviar
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele, construcții și instalații aferente
P	Spații verzi, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement
DS	Destinație specială	funcțiuni cu regim special, conform legislației specifice
H	Ape	cursuri de apă, albie și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. IS – Instituții publice și servicii

Utilizări admise:

- instituții publice, servicii și funcțiuni complementare acestora;
- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- unități sanitare, de cult, de învățământ, culturale, administrative, financiar-bancare și de asigurări;
- unități pentru turism;
- locuire, activități economice nepoluante, spații verzi, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare, recreere și agrement, dacă sunt compatibile cu funcțiunea dominantă.

Utilizări admise cu condiționări:

- se pot asocia construcții și amenajări aparținând unor subzone diferite numai dacă sunt compatibile și nu se jenează reciproc.

Utilizări interzise:

- activități industriale, depozitare și activități poluante sau incompatibile cu caracterul central, balnear, turistic și protejat al zonei.
- construcții și amenajări care afectează monumentele, perspectivele protejate, fronturile istorice sau cadrul montan.

Indicatori specifici UTR 1a: POT max. 70%; CUT max. 1,40; RH max. (S)+P+1E+(M); H max. 8,00 m.

3.2. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări admise:

- locuințe și locuințe cu funcțiuni complementare, realizate din materiale durabile și cu nivel ridicat de calitate arhitecturală;
- modernizări și reparații ale clădirilor existente, în condițiile prezentului regulament și ale regimului de protecție;
- îndepărtarea construcțiilor parazitare, în baza actelor de autorizare;
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei; circulații carosabile și pietonale; parcaje publice;
- rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiționări:

- instituții publice și servicii, comerț, turism și meșteșuguri nepoluante, dacă nu afectează funcțiunea dominantă de locuire.

Indicatori specifici UTR 1a: POT max. 70%; CUT max. 1,40; RH max. (S)+P+1E+(M); H max. 8,00 m.

3.3. L2 – Locuințe colective

Utilizări admise:

- **locuințe semicolective de scară redusă, adaptate dimensiunilor parcelei;**
- modernizări și reparații ale clădirilor existente;
- construcții și amenajări necesare funcționării zonei;
- îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc);
- rețele tehnico-edilitare, instituții publice și servicii, comerț și servicii compatibile cu locuirea;
- orice intervenție asupra blocurilor existente sau în vecinătatea fondului istoric va urmări diminuarea contrastelor volumetrice și integrarea în imaginea zonei centrale protejate.

Indicatori specifici UTR 1a: POT max. 50%; CUT max. 1,00; RH max. (S)+P+1E+(M); H max. 8,00 m.

3.4. GC – Gospodărire comunală

- sunt admise punctele de colectare a deșeurilor și instalațiile strict necesare gospodăririi comunale, cu respectarea normelor sanitare și de mediu;

- sunt admise accesele pietonale și carosabile, rețelele tehnico-edilitare și plantațiile de protecție;
- la colectarea și îndepărtarea reziduurilor se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației;
- amenajările trebuie mascate și integrate astfel încât să nu afecteze imaginea spațiului public, monumentele și perspectivele protejate.

3.5. C – Căi de comunicație

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzic intervențiile care depreciază circulația sau afectează caracterul patrimonial al spațiului public;
- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;
- în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);
- modernizarea străzilor istorice va conserva traseul, profilul urban, aliniamentele și relația cu fronturile construite valoroase.

3.6. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise construcțiile și amenajările aferente rețelelor tehnico-edilitare și instituțiile care coordonează activitatea în domeniu;
- funcțiunile complementare sunt admise numai dacă nu deranjează funcțiunea de bază;
- în zonele de siguranță/protecție ale rețelelor se respectă servituțile și avizele administratorilor;

- în ZCP, echipamentele tehnice vor fi integrate discret; instalațiile aparente pe fațadele principale și în perspectivele valoroase vor fi evitate.

3.7. P – Spații verzi, sport și agrement

- sunt admise parcuri, scuaruri, zone de agrement, plantații decorative și de odihnă, amenajări sportive și anexele necesare, precum și menținerea și ameliorarea spațiilor verzi existente;
- amenajarea spațiilor plantate se va realiza pe principii ecologice și cu protejarea vegetației mature;
- pentru construcțiile și amenajările sportive se vor asigura minimum 30% spații verzi și plantate;
- plantațiile noi nu vor afecta vizibilitatea monumentelor istorice și culoarele de percepție;
- se interzic construcțiile care degradează peisajul, exploatările care conduc la dispariția vegetației și depozitarea deșeurilor în zonele plantate;
- fondul arboricol inventariat prin Registrul spațiilor verzi se protejează în condițiile legii.

Pentru Parcul Central, intervențiile vor fi fundamentate prin studiu istoric de specialitate pentru parcuri și grădini istorice și vor urmări conservarea compoziției peisagere, a plantațiilor mature, aleilor și relațiilor vizuale cu Cazinoul și fondul construit istoric.

3.8. DS – Destinație specială

Prevederi:

- Potrivit art.2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPPnr.2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16 .317/263/151/419/2018.
- În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I., M.A.p.N, S.R.I. pentru:
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor speciale din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I., M.A.p.N, S.R.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.
- Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

3.9. H – Ape

Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.

Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.

Malurile Dornei vor fi tratate ca parte a sistemului albastru-verde și ca spațiu de interes peisager și patrimonial; intervențiile vor conserva perspectivele asupra centrului istoric și cadrului montan.

Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate

- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
- Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
- Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
- În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea

sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.

- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT, ARHEOLOGIC ȘI A PEISAJULUI CULTURAL

4.1. Zona construită protejată și monumentele istorice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu avizul Ministerului Culturii.

Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii.

În cadrul zonei construite protejate și al zonelor de protecție ale monumentelor istorice, orice intervenție asupra fondului construit trebuie fundamentată printr-o analiză atentă a contextului urban, arhitectural și peisager existent. Calitatea unei construcții nu poate fi evaluată exclusiv prin expresia sa arhitecturală individuală, ci și prin modul în care aceasta se raportează la vecinătăți, la fronturile construite, la parcelarul istoric și la caracterul general al țesutului urban.

Astfel, pentru toate intervențiile propuse în cadrul zonei protejate, planurile de situație vor include în mod obligatoriu parcelele și construcțiile învecinate, evidențiind relațiile de aliniament, retrageri, înălțimi, volumetrii, accese și raporturi spațiale. Analiza fațadelor va avea în vedere integrarea armonioasă în cadrul fronturilor existente, luând în considerare ritmul compozițional, proporțiile golurilor, materialitatea, cromatică și relația cu clădirile adiacente.

Proiectarea trebuie să urmărească continuitatea și coerența țesutului istoric, evitând atât mimetismul formal, cât și contrastele agresive sau intervențiile autoreferențiale care ignore specificul locului. Relația dintre construcția propusă și contextul său imediat — construit și

natural — devine astfel la fel de importantă ca valoarea arhitecturală a obiectului în sine.

Este obligatorie promovarea unei atitudini de proiectare bazate pe contextualism, compatibilitate și continuitate culturală, în care intervențiile contemporane să contribuie la consolidarea identității urbane și peisagere a Vatra Dornei, printr-un dialog echilibrat cu fondul construit istoric și cu caracterul stațiunii balneare montane.

Interdicții

- se interzice demolarea, desființarea sau alterarea clădirilor cu valoare ambientală fără documentații de specialitate avizate conform legislației în vigoare;
- se interzice modificarea volumetriei, a compoziției fațadelor, a acoperișurilor și a elementelor decorative originale ale clădirilor istorice prin intervenții incompatibile cu caracterul arhitectural existent;
- se interzice utilizarea materialelor, culorilor și finisajelor discordante în zonele construite protejate și în proximitatea monumentelor istorice;
- se interzice amplasarea construcțiilor parazitare, a panourilor publicitare agresive, a instalațiilor tehnice aparente sau a mobilierului urban neadecvat în cadrul zonelor istorice și al parcului balnear;
- se interzice afectarea perspectivelor urbane și a relațiilor vizuale dintre principalele repere istorice ale stațiunii, în special în zona Cazinoului, a parcului central și a axelor istorice de circulație;
- se interzice parcelarea necontrolată și ocuparea excesivă a terenurilor cu construcții care alterează caracterul peisajului montan și al structurii istorice a localităților componente;
- se interzice distrugerea vegetației mature cu rol peisager și ambiental (mai ales în cazul celor aflate pe malurile cursurilor de apă).

Restricții

- intervențiile asupra monumentelor istorice și a clădirilor situate în zonele de protecție se vor realiza exclusiv pe baza unor documentații elaborate de specialiști atestați și avizate conform legislației privind protejarea patrimoniului cultural;
- intervențiile în parcul central se vor face după realizarea unui studiu istoric realizat de un specialist atestat în domeniul parcurilor și grădinilor istorice;
- regimul de înălțime al construcțiilor noi din zonele istorice va fi limitat astfel încât să nu afecteze scara tradițională a stațiunii și relația cu peisajul montan, respectiv coerența imaginii văzute de pe malul râului;
- construirea în zonele cu valoare peisageră ridicată va fi condiționată de integrarea armonioasă în relief, de păstrarea vegetației existente și de limitarea impactului vizual;
- se vor restricționa intervențiile care implică densificări excesive, extinderi disproportionale sau ocupări incompatibile cu caracterul istoric și balnear al localității;
- în cadrul nucleului istoric se recomandă limitarea traficului auto și reducerea presiunii auto asupra spațiilor publice și a zonelor turistice;
- lucrările edilitare și infrastructurale vor fi realizate cu protejarea fondului construit valoros și a traseelor istorice de circulație.

Obligații

- proprietarii și administratorii monumentelor istorice au obligația întreținerii, conservării și utilizării adecvate a imobilelor protejate;
- orice intervenție asupra clădirilor istorice trebuie să respecte principiile autenticității, reversibilității și compatibilității materialelor și tehnicilor utilizate;
- se impune conservarea relației istorice dintre fondul construit, parcul balnear,

- izvoarele minerale și cadrul natural montan;
- documentațiile de urbanism și investițiile publice trebuie să includă măsuri de protejare și valorificare a patrimoniului cultural și peisager;
- se vor păstra și valorifica traseele istorice, aliniamentele tradiționale, plantațiile mature și compozițiile peisagere specifice stațiunii balneare istorice;
- intervențiile asupra spațiilor publice vor urmări utilizarea unor soluții unitare și coerente, adaptate caracterului istoric al localității.

4.2. Construcții cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală

Se vor conserva elementele care contribuie la caracterul ansamblului: volumetria, forma acoperișurilor, ritmul și proporțiile golurilor, tâmplăriile valoroase, prispele, galeriile, decorațiile și finisajele tradiționale.

Extinderile și construcțiile noi vor respecta scara, modul de ocupare a parcelei și caracterul țesutului existent.

Prin hotărâre a consiliului local, se va institui o politică locală de protejare și valorificare a construcțiilor cu valoare ambientală. Pe baza unui inventar aprobat prin HCL, administrația publică locală poate contribui la conservarea acestora prin:

- acordarea unor facilități fiscale proprietarilor care păstrează și restaurează elementele valoroase;
- instituirea unor programe locale de finanțare sau cofinanțare a lucrărilor de întreținere și reabilitare;
- oferirea de consultanță tehnică și punerea la dispoziție a unor modele de intervenție adecvate;
- sprijinirea documentațiilor, expertizelor și studiilor necesare;
- premierea și promovarea exemplelor de bună practică;
- condiționarea intervențiilor de respectarea criteriilor stabilite prin regulamentul local de urbanism.

4.3. Perspective, culoare de percepție și relații vizuale

Se protejează cu prioritate următoarele relații urbanistice și peisagere identificate prin Studiul istoric:

- Gara CFR – Pod peste Dorna – Cazinou;
- zona pietonală – Pod – Parcul Central;
- perspectivele din strada Mihai Eminescu către cadrul montan;
- perspectivele de pe malurile râului Dorna;
- perspectivele din zona Cazinoului și Parcului Central către versanți.

În interiorul culoarelor de percepție se va proteja continuitatea vizuală a versanților, caracterul predominant natural și împădurit al fundalului, silueta culmilor, lizibilitatea reliefului și relația vizuală dintre ansamblul balnear, râul Dorna și cadrul montan.

Se interzic construcțiile, supraînălțările, instalațiile, panourile și plantațiile care obturează sau fragmentează nejustificat perspectivele protejate.

4.4. Patrimoniul arheologic

În UTR 1a și în zonele de influență se vor respecta delimitările siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție reprezentate în PUG și studiul arheologic.

Interdicții

- intervențiile antropice asupra siturilor arheologice / monumentelor istorice, care ar putea conduce la degradarea / distrugerea acestora sau la schimbarea funcției lor actuale sunt interzise;
- utilizarea detectoarelor de metale în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice este interzisă.

Obligații

- se impune semnalizarea monumentelor istorice de către proprietari și administratori, conform prevederilor legale în vigoare;
- se impune realizarea cadastrului și intabulării parcelelor cadastrale ale siturilor arheologice / monumentelor istorice, precum și a celor aflate în zonele de protecție ale obiectivelor respective, de către proprietarii și administratorii acestora;
- se impune realizarea obligației de folosință a imobilelor și înscrierea lor în cartea funciară de către proprietarii și administratorii monumentelor istorice;
- toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (**Primăria Vatra Dornei**).

Condiții

- lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m;
- diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*;
- în cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Suceava*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă* aprobat de *Comisia Națională de Arheologie* și avizat de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*;
- în cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*;
- în zonele de protecție ale siturilor arheologice / monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*;
- diferitele proiecte de investiții din cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de

- către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*;
- lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*;
 - reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava*;
 - vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice / monumente istorice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava*.

5. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Indicator	Valoare	Aplicare	Condiționare patrimonială
POT maxim – L1 locuințe individuale și funcțiuni complementare	70%	construcții noi și extinderi, în limitele subzonei	valoare maximală; ocuparea efectivă se corelează cu parcelarul, frontul construit, curțile și elementele valoroase
POT maxim – L2 locuințe semicolective de scară redusă	50%	construcții noi cu caracter semicolectiv, în limitele subzonei	se menține scara redusă a țesutului, caracterul parcelarului, vegetația și relația cu vecinătățile
POT maxim – IS instituții publice și servicii	70%	construcții noi și extinderi, în limitele subzonei	valoare maximală; poate fi redusă în raport cu monumentele, fronturile istorice și perspectivele protejate
CUT maxim – L1 / IS	1,40 mp ADC/mp teren	regim dominant P+1	atingerea valorii maxime este condiționată de integrarea în țesutul istoric și de protejarea valorilor patrimoniale
CUT maxim – L2 semicolective	1,00 mp ADC/mp teren	locuințe semicolective de scară redusă	limitarea densificării și menținerea caracterului ZCP
Regim maxim de înălțime	(S)+P+1E+(M); Hmax = 8,00 m	construcții noi	P+1 constituie scara dominantă; înălțimea efectivă se corelează cu fronturile, cornișele, coamele, perspectivele și ZIR
Mansardă	integrată în volumul acoperișului	acolo unde este admisă prin soluția arhitecturală și context	conform Studiului Istoric; va respecta forma, panta, proporțiile și caracterul acoperișurilor specifice fondului construit istoric

5.1. Înălțime

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P+1E+(M), cu Hmax = 8,00 m. Înălțimea construcțiilor noi, a extinderilor și supraetajărilor va fi stabilită în raport cu caracterul zonei construite protejate, înălțimea la cornișă și la coamă a clădirilor învecinate, configurația frontului construit istoric și perspectivele protejate. Atingerea valorii Hmax = 8,00 m nu constituie un drept automat de construire, înălțimea efectiv admisibilă putând fi redusă atunci când studiul istoric și

analiza de integrare în context demonstrează necesitatea păstrării scării tradiționale, a siluetei și a relațiilor vizuale specifice zonei protejate.

Mansarda va fi înscrisă în volumul acoperișului și nu va fi tratată ca un etaj curent suplimentar.

6. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

6.1. Parcelare

Se mențin parcelele existente, în special acolo unde dimensiunile și trama stradală determină caracterul istoric al zonei.

Reparcelarea este admisă numai dacă nu alterează parcelarul istoric și permite amplasarea construcțiilor în condiții corespunzătoare de orientare, însorire, acces și echipare.

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

În zona protejată, dezmembrarea/comasarea parcelelor istorice se admite numai dacă nu afectează caracterul țesutului și relația cu fondul construit valoros.

6.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

Planurile de situație pentru intervențiile din ZCP vor reprezenta obligatoriu parcelele și clădirile învecinate, aliniamentele, retragerile, înălțimile și accesele.

6.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile colective vor asigura condiții corespunzătoare pentru însorire, accese, parcaje și spații de joacă.

Clădirile colective cu funcțiuni publice la parter se pot amplasa la limita spre stradă sau cu retragere de maximum 3,00 m, numai dacă soluția este compatibilă cu frontul protejat.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

Se respectă zonele de protecție ale drumurilor:

- drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;

- stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
- stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
- stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

Fiecare locuință și obiectiv va avea acces auto și pietonal.

Se vor asigura accese pentru colectarea deșeurilor și intervenția autospecialelor.

Aleile semicarosabile cu lungime de maximum 25 m vor avea minimum 3,50 m; pentru lungimi mai mari se prevăd supralărgiri și spații de întoarcere.

Servituțiile de trecere necesare accesului se constituie și se înscriu în cartea funciară conform legii.

Necesarul de parcaje se asigură prioritar în interiorul parcelei, conform funcțiunii și normelor tehnice aplicabile. Prescripțiile pentru UTR 1a includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- L2: un loc la 2-10 apartamente;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; învățământ – 3-4 locuri la 12 cadre didactice; sănătate – un loc la 4 angajați cu un spor de 10%; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

În ZCP, parcajele de suprafață de mari dimensiuni nu vor ocupa perspectivele reprezentative și nu vor fragmenta spațiile publice istorice.

8. ASPECT ARHITECTURAL

Clădirile noi se vor integra coerent în arhitectura zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea, materialele și cromatica.

Aspectul exterior nu va distona și nu va concura cu imaginea de ansamblu a zonei protejate.

Se vor utiliza soluții contemporane contextuale, evitând atât mimetismul necritic, cât și contrastele agresive.

Se vor proteja formele tradiționale de acoperiș și silueta fronturilor istorice; mansardele vor fi integrate în șarpantă.

Materialele și finisajele vor fi durabile și compatibile cu caracterul arhitecturii balneare și montane. Se evită materialele stridente, suprafețele puternic reflectante și cromatica saturată pe suprafețe dominante.

Instalațiile de climatizare, antenele, panourile, tubulaturile și alte echipamente tehnice nu se amplasează vizibil pe fațadele principale ori în perspectivele protejate, dacă există alternative tehnice.

Împrejmuirile vor fi compatibile cu caracterul frontului; se recomandă lemnul, metalul cu transparență adecvată și soclurile din piatră/materiale minerale. În zonele istorice se evită împrejmuirile opace și masive.

Pentru clădirile cu valoare ambientală se conservă, după caz, tâmplăriile, prispele, galeriile, decorațiile, finisajele și elementele originale.

9. SPAȚII VERZI ȘI PEISAJ

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:

- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Cult: spații verzi decorative pe suprafața disponibilă.
- Învățământ: minimum 20% din spațiul disponibil.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Sănătate: spații verzi organizate în incintă; 10-15 mp/bolnav.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.

Vegetația matură cu rol peisager, în special de pe malurile cursurilor de apă și din Parcul Central, se conservă; tăierile se realizează numai în condițiile legii și pe baza justificării tehnice.

Se urmărește continuitatea infrastructurii verzi între Parcul Central, malurile Dornei, aliniamentele stradale și cadrul natural.

10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente, în condițiile avizelor de racordare.

Pentru obiectivele IS racordarea se fundamentează prin studii tehnice de specialitate, după caz.

Extinderile și măririle de capacitate ale rețelelor se realizează în condițiile legii și ale contractelor cu operatorii/autoritatea locală.

Rețelele edilitare subterane se amplasează cu prioritate în afara părții carosabile și se urmărește reducerea impactului vizual al echipamentelor.

Lucrările edilitare vor proteja fondul construit valoros, traseele istorice, vegetația și elementele de peisaj.

Platformele de colectare a deșeurilor vor fi accesibile serviciului de salubritate și tratate astfel încât să nu creeze disconfort sau impact vizual negativ.

11. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- zonele de protecție ale monumentelor istorice și Zona Construită Protejată;
- zonele siturilor arheologice și zonele lor de protecție;
- culoarele de percepție și perspectivele protejate;
- zonele istorice de referință;
- zona de protecție și zona de siguranță a infrastructurii feroviare;
- zonele de protecție ale drumurilor;
- zonele de protecție/siguranță ale rețelelor tehnico-edilitare;
- zonele de protecție ale cursurilor de apă și lucrărilor de gospodărire a apelor;
- terenurile expuse riscului de inundare;
- servituțile de utilitate publică reprezentate în planșele PUG.

În cazul suprapunerii mai multor regimuri de protecție/restricție, autorizarea se face cu respectarea cumulativă a tuturor condițiilor aplicabile.

12. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

Conservarea și extinderea infrastructurii albastru-verzi formate din râul Dorna, spațiile verzi, Parcul Central, aliniamentele și plantațiile mature.

Creșterea suprafețelor permeabile și reducerea mineralizării excesive a curților și spațiilor publice.

Colectarea și gestionarea controlată a apelor pluviale, cu soluții de retenție/infiltrare acolo unde condițiile tehnice permit.

Protejarea arborilor maturi și plantarea de specii adaptate condițiilor locale.

Încurajarea mobilității pietonale și velo și reducerea presiunii parcării asupra spațiilor publice istorice.

Reabilitarea energetică a clădirilor istorice se va realiza prin soluții compatibile cu valoarea arhitecturală, fără alterarea fațadelor și elementelor valoroase.

13. CONDIȚII SPECIALE PENTRU AUTORIZARE

Pentru intervențiile din ZCP se va prezenta analiza contextuală a parcelei și vecinătăților, inclusiv desfășurări de front, cote de cornișă/coamă, volumetrii și perspective relevante.

Pentru monumente și imobilele din zonele lor de protecție, respectiv din întregul UTR (Zona Construită Protejată) se obțin avizele autorităților de cultură competente, potrivit legii.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție se aplică procedurile de cercetare/supraveghere arheologică prevăzute de legislație.

Pentru intervențiile care pot afecta perspectivele protejate se va demonstra, prin inserții/studii de vizibilitate, compatibilitatea cu peisajul cultural.

Pentru lucrările în legătură cu apele se obțin avizele de gospodărire a apelor.

Pentru intervențiile în zonele de protecție ale infrastructurii de drumuri, feroviare și tehnico-edilitare se obțin avizele administratorilor.

U.T.R. 1b – VATRA DORNEI

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

Zone funcționale: P, IS, L1, C, TE, H

Parcul balnear central - Zonă predominantă pentru spații verzi, sport și agrement

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1b Vatra Dornei este o unitate teritorială cu funcțiunea dominantă P – zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement.

UTR 1b este inclus în Zona Construită Protejată de interes național Vatra Dornei, fiind structurat în jurul Parcului Balnear istoric, componentă fundamentală a ansamblului urbanistic, arhitectural și peisagistic al stațiunii balneoclimaterice. Parcul Balnear, împreună cu plantațiile mature, aleile și promenadele istorice, izvoarele minerale, construcțiile și amenajările balneare, precum și relațiile vizuale cu Cazinoul, zona centrală, râul Dorna și cadrul montan, constituie elemente definitorii pentru identitatea patrimonială a acestui UTR.

Caracterul UTR este determinat de valoarea istorică și peisagistică a Parcului Balnear, de predominanța spațiilor plantate, de funcțiunile de agrement, sport, turism și recreere, precum și de relația acestora cu fondul construit cu valoare patrimonială și cu cadrul natural. Vegetația matură, compoziția peisageră, traseele și aleile istorice, spațiile deschise și perspectivele către principalele repere ale ansamblului balnear reprezintă componente care trebuie conservate și valorificate.

Dezvoltarea UTR 1b va urmări cu prioritate protejarea, conservarea și punerea în valoare a Parcului Balnear și a caracterului său istoric, menținerea predominanței spațiilor verzi, conservarea plantațiilor mature și a compoziției peisagere, precum și integrarea discretă a construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor admise. Edificarea va fi limitată la funcțiuni compatibile cu caracterul de parc istoric, cu activitățile balneare, culturale, turistice, sportive și de agrement și nu va putea afecta integritatea, percepția sau continuitatea spațiilor verzi și a relațiilor vizuale valoroase.

Orice intervenție asupra Parcului Balnear și asupra componentelor sale istorice și peisagistice va fi fundamentată prin studii de specialitate, cu respectarea concluziilor și reglementărilor Studiului Istoric și a legislației privind protejarea monumentelor istorice. Intervențiile în Parcul Central/Balnear se vor realiza pe baza unui studiu istoric elaborat de specialist atestat în domeniul parcurilor și grădinilor istorice, conform prevederilor Studiului Istoric.

În cadrul UTR 1b se vor proteja în mod obligatoriu relațiile vizuale și compoziționale dintre Parcul Balnear, Cazinou, izvoarele minerale, zona centrală, râul Dorna și cadrul montan, precum și perspectivele și culoarele de percepție identificate prin Studiul Istoric.

Pentru Zona Construită Protejată, astfel cum este evidențiată în Studiul istoric și în PUG, se impune elaborarea unui PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP), în condițiile legislației și metodologiei aplicabile. Până la aprobarea PUZCP sunt aplicabile prescripțiile prezentului RLU aferente UTR 1b, inclusiv reglementările suplimentare de protecție a patrimoniului istoric, arheologic și peisajului cultural.

Regim maxim general pentru construcțiile noi: (S)+P+(M), H max. = 5,00 m.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zone	Subzone
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	spații plantate publice; spații și amenajări pentru agrement și sport.
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, prestări servicii, turism
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire cu regim redus de înălțime
C	Căi de comunicație – transport rutier	străzi, accese, parcaje
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
H	Ape	cursuri de apă

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. P – Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Utilizări permise

- parc public și grădină balneară;
- promenadă, odihnă și recreere;
- exploatarea și valorificarea controlată a izvoarelor minerale;
- activități culturale și ceremoniale compatibile cu caracterul ansamblului;
- funcțiuni muzeale, expoziționale și de informare turistică;
- tratament balnear și servicii conexe;
- cafenele și mici spații de alimentație publică amplasate în clădiri existente;
- activități temporare care nu afectează vegetația, monumentele și circulația publică;
- amenajări administrative strict necesare funcționării zonei;
- mobilier urban, iluminat și rețele tehnico-edilitare compatibile cu funcțiunea dominantă.

Utilizări admise cu condiționări

- construcțiile și instalațiile aferente sportului și agrementului vor avea o ocupare minimă a terenului și vor conserva continuitatea spațiilor plantate;
- evenimentele, concertele, târgurile și instalațiile temporare sunt admise numai dacă:
 - au durată limitată;
 - nu presupun fundații sau lucrări permanente;
 - nu afectează arborii, peluzele, aleile și sistemul hidrologic;
 - nu obturează perspectivele către Cazinou și celelalte repere istorice;
 - nu limitează nejustificat accesul public;
 - instalațiile sunt îndepărtate integral după încheierea evenimentului.
- chioșcurile și pavilioanele de mici dimensiuni pot fi admise numai pe baza unei concepții unitare pentru întregul parc și a unui studiu istoric și peisagistic.
- amenajările vor evita fragmentarea inutilă a vegetației și vor păstra perspectivele către cadrul montan.

Utilizări interzise

- construcții rezidențiale, hoteliere, comerciale sau administrative noi;
- extinderi care afectează compoziția istorică a ansamblului;
- parcări la sol și circulație auto în interiorul parcului, cu excepția intervențiilor de urgență și întreținere;
- amplasarea permanentă a rulotelor, containerelor, tonetelor și structurilor provizorii;
- terenuri de sport împrajmuite și echipamente recreative de mari dimensiuni;
- reclame comerciale, ecrane digitale și panouri publicitare;
- tăierea arborilor fără fundamentarea intervenției printr-un studiu dendrologic;
- lucrări care pot afecta izvoarele minerale, pânza freatică sau regimul de scurgere a apelor;
- împrajmuirea ori fragmentarea spațiului public;
- ocuparea peluzelor prin construcții și platforme permanente.

3.2. IS – Instituții publice și servicii

Sunt admise unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii, precum și unități pentru turism. Acestea vor deservi prioritar funcțiunea dominantă de agrement, sport și turism.

- baruri, restaurante și alte servicii de alimentație publică;
- unități de cazare/turism;
- servicii pentru vizitatori și activități sportive;
- spații administrative și de informare turistică;
- grupuri sanitare și dotări auxiliare.

Indicatori specifici: POT max. IS = 70%. CUT max. IS = 1,40 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M). RH maxim: (S)+P+(M); H max. 5,00 m.

3.3. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

Sunt admise locuințe și funcțiuni complementare cu regim redus de înălțime, în măsura în care acestea nu afectează funcțiunea dominantă de agrement și caracterul peisager al UTR 1b.

Indicatori specifici: POT max. L1 = 35%. CUT max. L1 = 0,70 mp ADC/mp teren. RH maxim: (S)+P+(M); H max. 5,00 m.

3.4. C – Căi de comunicație – transport rutier

- sunt admise străzi, accese carosabile și pietonale, parcaje, trasee velo și amenajări pentru accesul la funcțiunile sportive și turistice;
- amenajarea circulațiilor va urmări reducerea impactului asupra vegetației și integrarea în relief.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
- Străzi principale – categoria a III-a – minimum 6,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Străzi secundare – categoria a III-a – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Străzi secundare – categoria a IV-a – minimum 3 m din ax de o parte și de alta a drumului.

3.5. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele și instalațiile necesare funcționării UTR;
- amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului competent;
- în vecinătatea zonelor TE se respectă distanțele de protecție sanitară și servituțile tehnice;
- echipamentele vor fi amplasate și tratate astfel încât impactul vizual asupra cadrului natural să fie minim.

3.6. H – Ape

- toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- amenajările turistice și de agrement din vecinătatea apelor vor evita afectarea regimului de scurgere.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT max.	RH max.	H max.
L1	35%	0,70	(S)+P+(M)	5,00 m
IS	70%	1,40	(S)+P+(M)	5,00 m
P	-	-	-	-
C / TE / H	conform normelor tehnice	conform normelor tehnice	conform normelor tehnice	conform normelor tehnice

5. PARCELARE, AMPLASARE ȘI ALINIAMENT

- parcelarea și amplasarea construcțiilor vor urmări păstrarea caracterului deschis și predominant verde al UTR;
- construcțiile noi se vor integra coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior și alinierea la stradă;
- amplasarea va evita pozițiile dominante în peisaj și va urmări adaptarea la relief;
- reparcelarea este admisă numai dacă nu alterează parcelarul istoric și permite amplasarea construcțiilor în condiții corespunzătoare de orientare, însorire, acces și echipare;
- Pentru zonele IS și L:
 - front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite;
 - suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.
- în zona protejată, dezmembrarea/comasarea parcelelor istorice se admite numai dacă nu afectează caracterul țesutului și relația cu fondul construit valoros;
- nu se vor crea prin parcelare loturi care împiedică accesul la spațiile verzi, traseele publice, instalațiile de transport pe cablu sau rețelele edilitare.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces corespunzător funcțiunii, inclusiv acces pentru intervenții și servicii;
- parcajele sunt admise ca funcțiune necesară zonei de agrement și turism și vor fi dimensionate conform capacității obiectivelor;
- parcajele vor fi amplasate astfel încât să reducă ocuparea și fragmentarea spațiilor verzi;
- se recomandă suprafețe permeabile sau semipermeabile, acolo unde condițiile tehnice permit;
- se vor favoriza legăturile pietonale și velo între obiectivele turistice, zonele sportive și spațiile plantate.

Prescripțiile pentru UTR 1b includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- L2: un loc la 2-10 apartamente;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:

- străzi principale categoria III: minimum 6,50 m din ax, de o parte și de alta;
- străzi secundare categoria III: minimum 4,50 m din ax de o parte și de alta;
- străzi secundare categoria IV: minimum 3,00 m din ax de o parte și de alta;

7. SPAȚII VERZI ȘI PEISAJ

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
 - Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
 - Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
 - Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
 - Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
 - Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- Vegetația matură cu rol peisager, din Parcul Central, se conservă; tăierile se realizează numai în condițiile legii și pe baza justificării tehnice.
- Se urmărește continuitatea infrastructurii verzi între Parcul Central, malurile Dornei, aliniamentele stradale și cadrul natural.
- Construcțiile, instalațiile și amenajările vor fi integrate în relief și vor limita impactul vizual asupra cadrului montan.

8. ASPECT ARHITECTURAL

- volumetria va fi simplă și adaptată scării montane și funcțiunii de agrement;

- materialele și finisajele vor urmări integrarea în peisaj; se recomandă utilizarea materialelor naturale sau cu expresie compatibilă cu acestea;
- culorile dominante vor fi temperate, evitându-se suprafețele stridente sau puternic reflectante;
- echipamentele tehnice și instalațiile vor fi mascate/integrate pe cât posibil;
- pavilioanele, punctele de închiriere și construcțiile auxiliare vor avea o expresie unitară și nu vor crea o imagine fragmentată a zonei.

9. ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- construcțiile se racordează la rețelele edilitare existente acolo unde acestea sunt disponibile;
- extinderile de rețele se realizează în condițiile avizelor operatorilor;
- soluțiile pentru ape uzate și ape pluviale vor evita contaminarea solului, a apelor și afectarea zonelor de agrement;
- punctele de colectare a deșeurilor vor fi accesibile serviciului de salubritate și integrate discret;
- rețelele și echipamentele vor fi amplasate cu minimizarea afectării vegetației și a traseelor turistice.

10. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- pe terenurile cu risc de inundare se menține interdicția de construire până la realizarea măsurilor de protecție prevăzute de documentațiile și avizele competente;
- se vor respecta zonele de siguranță și protecție ale rețelelor tehnico-edilitare;
- investițiile limitrofe fondului forestier se autorizează numai după obținerea avizelor silvice aplicabile;
- instalațiile de transport pe cablu, pârtiile și dotările sportive se vor autoriza cu respectarea normelor tehnice și a avizelor specifice;
- pentru obiectivele cu impact potențial asupra mediului se vor parcurge procedurile de mediu aplicabile;
- în cazul suprapunerii mai multor servituți sau restricții se respectă cumulativ toate condițiile.

11. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- menținerea ponderii dominante a spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile;
- conservarea vegetației și refacerea zonelor degradate cu specii adaptate condițiilor locale;
- gestionarea apelor pluviale prin soluții de retenție/infiltrare, unde este posibil;
- limitarea suprafețelor minerale continue în parcaje și spații de acces;
- favorizarea mobilității pietonale și velo.

13. CONDIȚII SPECIALE PENTRU AUTORIZARE

Pentru intervențiile din ZCP se va prezenta analiza contextuală a parcelei și vecinătăților, inclusiv desfășurări de front, cote de cornișă/coamă, volumetrii și perspective relevante.

Pentru monumente și imobilele din zonele lor de protecție, respectiv din întregul UTR (Zona Construită Protejată) se obțin avizele autorităților de cultură competente, potrivit legii.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție se aplică procedurile de cercetare/supraveghere arheologică prevăzute de legislație.

Pentru intervențiile care pot afecta perspectivele protejate se va demonstra, prin inserții/studii de vizibilitate, compatibilitatea cu peisajul cultural.

U.T.R. 1c – VATRA DORNEI

Zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii

Zone funcționale: L1, L2, IS, GC, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1c este definit ca zonă mixtă, cu funcțiunea dominantă de locuințe și funcțiuni complementare, în care sunt integrate instituții publice și servicii, gospodărire comunală, circulații rutiere și feroviare, echipare tehnico-edilitară, spații verzi și ape.

Dezvoltarea UTR urmărește consolidarea caracterului rezidențial mixt, completarea dotărilor și serviciilor, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și protejarea elementelor naturale și a zonelor verzi.

Zonele Istorice de Referință (ZIR), identificate prin Studiul Istoric și incluse integral sau parțial în UTR 1c, sunt:

- **ZIR 7** – Țesutul urban al orașului de provincie;
- **ZIR 12** – Ansamluri de locuințe colective P+3 cu acoperiș șarpantă;
- **ZIR 14** – Stadionul municipal amplasat pe parcele tradiționale unificate;

În cadrul acestor Zone Istorice de Referință (ZIR), intervențiile vor urmări conservarea, protejarea și punerea în valoare a caracteristicilor urbanistice, arhitecturale, istorice, ambientale și peisagistice specifice fiecărui areal, în conformitate cu prevederile Anexei la Studiul Istoric – Zone Istorice de Referință, ale cărei reglementări sunt preluate în prezentul Regulament Local de Urbanism și constituie Anexă la acesta.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzonă
L1	Locuințe	locuințe și funcțiuni complementare
L2	Locuințe	locuințe colective în blocuri
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, cult, învățământ, administrație, financiar-bancar, asigurări, turism
GC	Gospodărire comunală	puncte de colectare a deșeurilor și cimitire
C	Căi de comunicație	transport rutier
C	Căi de comunicație	transport feroviar
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele, construcții și instalații aferente
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement
H	Ape	cursuri de apă, alpii și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- modernizarea, repararea, consolidarea și extinderea construcțiilor existente, cu respectarea indicatorilor și condițiilor de amplasare;
- instituții publice și servicii de scară compatibilă cu locuirea, comerț și servicii, unitati de turism, nepoluante;
- accese carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, rețele tehnico-edilitare și amenajări aferente.

Utilizări admise cu condiționări

- instituții publice și servicii, comerț, turism nepoluante, dacă nu afectează funcțiunea dominantă de locuire.
- intervențiile vor respecta condițiile de însoțire, acces, siguranță, protecție sanitară și echipare edilitară;
- în zonele afectate de servituți tehnice, forestiere, feroviare sau de ape se obțin avizele specifice.

Indicatori specifici UTR 1c: POT max. 40%; RH max. (S)+P+2E+(M); H max. 11,00 m. CUT: 1,60 pentru (S)+P+2+(M); 1,20 pentru (S)+P+1+(M); 0,80 pentru (S)+P+(M).

3.2. L2 – Locuințe colective în blocuri

Utilizări admise

- locuințe colective și funcțiuni complementare;
- reabilitarea, modernizarea și repararea clădirilor existente;
- parcaje, spații de joacă, spații verzi, circulații pietonale și carosabile, rețele edilitare;
- noile construcții și intervențiile asupra ansamblurilor colective vor asigura relații corespunzătoare între clădiri, însoțire, acces pentru intervenții, parcaje și spații plantate.

Utilizări admise cu condiționări

- funcțiunile comerciale și de servicii sunt admise dacă nu generează incompatibilități cu locuirea;
- intervențiile vor respecta condițiile de însoțire, acces, siguranță, protecție sanitară și echipare edilitară;
- în zonele afectate de servituți tehnice, forestiere, feroviare sau de ape se obțin avizele specifice.

Indicatori specifici UTR 1c: POT max. 20%; RH max. (S)+P+3E+(M); H max. 14,00 m. CUT: 1,00 pentru (S)+P+3+(M); 0,80 pentru (S)+P+2+(M); 0,60 pentru (S)+P+1+(M); 0,40 pentru (S)+P+(M).

3.3. IS – Instituții publice și servicii

Utilizări admise

- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- unități sanitare;
- unități de cult;

- unități de învățământ;
- construcții administrative, financiar-bancare și asigurări;
- unități pentru turism;
- spații verzi, accese, parcaje și rețele tehnico-edilitare aferente.
- utilizările vor fi compatibile cu caracterul mixt și rezidențial al UTR și nu vor genera poluare sau disconfort incompatibil cu locuirea.

Indicatori specifici UTR 1c: POT max. 70%; RH max. (S)+P+3E+(M); H max. 14,00 m. CUT: 1,60 pentru (S)+P+2+(M); 1,60 pentru (S)+P+2+(M); 1,20 pentru (S)+P+1+(M); 0,80 pentru (S)+P+(M).

3.4. GC – Gospodărire comunală

- sunt admise puncte de colectare a deșeurilor și cimitire, precum și funcțiunile complementare necesare;
- se admit accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare, spații verzi și perdele de protecție;
- punctele de colectare vor fi amplasate și exploatate cu respectarea normelor sanitare și de mediu;
- pentru cimitire se respectă zonele de protecție sanitară și legislația specifică;
- se interzic utilizările care compromit condițiile sanitare ale zonelor de locuire învecinate.

3.5. C – Căi de comunicație

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;

- în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);

3.6. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele, instalațiile și construcțiile necesare alimentării cu apă, canalizării, energiei, comunicațiilor și celorlalte utilități;
- amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a instalațiilor electrice se realizează numai cu avizul de amplasament al operatorului competent;
- se respectă zonele de protecție și servituțile tehnice ale rețelelor;
- echipamentele se vor integra în spațiul urban și vor limita impactul asupra locuirii și spațiilor publice.

3.7. P – Spații verzi, sport și agrement

- se mențin și se amenajează spațiile verzi existente;
- sunt admise parcuri, scuaruri, plantații, spații de odihnă, sport și agrement și dotările strict necesare funcționării acestora;
- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
 - Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor
 - Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
 - Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
 - Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
 - Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se protejează vegetația matură și continuitatea spațiilor plantate;
- se interzic activitățile care degradează spațiile verzi sau generează poluare incompatibilă.

3.8. H – Ape

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
 - În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
 - Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate***
- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a

prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.

- Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
- Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
- În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	RH max.	H max.	CUT
L1	40%	(S)+P+2E+(M)	11,00 m	- 1,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2+(M). - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M).

				- 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
L2	20%	(S)+P+3E+(M)	14,00 m	- 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3+(M). - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2+(M). - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M). - 0,4 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
IS	70%	(S)+P+3E+(M)	14,00 m	- 3,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3+(M). - 2,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2+(M). - 2,1 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M). - 1,4 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
GC/C/TE/P/H	specific funcțiunii	specific lucrării	conform normelor	n/a / conform reglementării specifice

Clădirile noi se vor integra coerent în arhitectura generală a zonei prin volum, regim de înălțime, aspect exterior și aliniere. Autorizarea se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei; diferența de înălțime nu va depăși cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile colective vor asigura condiții corespunzătoare pentru însoțire, accese, parcaje și spații de joacă.

Clădirile colective cu funcțiuni publice la parter se pot amplasa la limita spre stradă sau cu retragere de maximum 3,00 m, numai dacă soluția este compatibilă cu frontul protejat.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- toate construcțiile vor avea acces carosabil și/sau pietonal corespunzător destinației;
- se asigură acces pentru autospecialele de intervenție și colectarea deșeurilor;
- parcajele se dimensionează conform funcțiunii și normelor aplicabile și se realizează prioritar în interiorul parcelei;
- pentru instituții publice și servicii se asigură parcaje pentru personal și utilizatori, în funcție de capacitatea obiectivului;
- amenajarea parcajelor nu va conduce la eliminarea nejustificată a spațiilor verzi.

Prescripțiile pentru UTR 1c includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- L2: un loc la 2-10 apartamente;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; învățământ – 3-4 locuri la 12 cadre didactice; sănătate – un loc la 4 angajați cu un spor de 10%; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. ASPECT ARHITECTURAL

- construcțiile vor avea o expresie arhitecturală coerentă cu caracterul zonei și cu scara vecinătăților;
- fațadele și materialele vor fi durabile, iar echipamentele tehnice vizibile din spațiul public vor fi integrate cât mai discret;
- volumetriile excesive și soluțiile care produc contraste nejustificate față de vecinătăți vor fi evitate;
- împrejuririle vor fi compatibile cu arhitectura clădirilor și cu caracterul străzii;
- la locuințele colective se va urmări tratarea unitară a fațadelor și evitarea intervențiilor individuale discordante.

8. SPAȚII VERZI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
 - Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
 - Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
 - Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
 - Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
 - Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- pentru locuințe se vor respecta cerințele de spații verzi raportate la numărul de locuitori;
- pentru instituții publice și servicii procentul/suprafața plantată se dimensionează în funcție de destinația obiectivului;
- se protejează arborii maturi și se recomandă completarea aliniamentelor și a vegetației de protecție;
- platformele de deșeuri vor fi organizate astfel încât să nu producă disconfort locuirii și spațiilor publice.

9. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul operatorului de transport și de sistem;
- pentru investițiile pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la mai puțin de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național și cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele se solicită avizul de gospodărire a apelor/notificarea prevăzută de lege;
- în zona căii ferate se respectă servituțile și avizele specifice;
- pentru cimitire și punctele de colectare se respectă zonele de protecție sanitară și normele de sănătate publică;
- în cazul suprapunerii mai multor regimuri de protecție, acestea se aplică cumulativ.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea ponderii suprafețelor permeabile și limitarea mineralizării excesive;
- protejarea și completarea vegetației stradale și a spațiilor verzi;
- gestionarea apelor pluviale prin retenție și infiltrare acolo unde condițiile tehnice permit;
- favorizarea deplasărilor pietonale, velo și a transportului public;
- reabilitarea energetică a clădirilor și utilizarea soluțiilor eficiente energetic fără afectarea calității arhitecturale;
- reducerea efectului de insulă de căldură prin arbori, umbrire și suprafețe vegetale.

11. CONDIȚII SPECIALE PENTRU AUTORIZARE

- respectarea POT, CUT, RH și Hmax specifice zonei;
- verificarea compatibilității cu înălțimea și caracterul vecinătăților;
- asigurarea accesului, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare;

- obținerea avizelor specifice pentru cale ferată, ape, rețele electrice, fond forestier, gospodărire comunală sau alte servituți, după caz;

U.T.R. 1d – VATRA DORNEI

Zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii

Zone: L1, L2, IS, GC, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1d Vatra Dornei este reglementat ca zonă mixtă, având funcțiunea dominantă de locuințe și funcțiuni complementare.

Reglementarea urmărește consolidarea caracterului predominant rezidențial, integrarea serviciilor compatibile, menținerea spațiilor verzi, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și controlul volumetriei construcțiilor noi.

Zonele Istorice de Referință (ZIR), identificate prin Studiul Istoric și incluse integral sau parțial în UTR 1d, sunt:

- **ZIR 7** – Țesutul urban al orașului de provincie;

În cadrul acestor Zone Istorice de Referință (ZIR), intervențiile vor urmări conservarea, protejarea și punerea în valoare a caracteristicilor urbanistice, arhitecturale, istorice, ambientale și peisagistice specifice fiecărui areal, în conformitate cu prevederile Anexei la Studiul Istoric – Zone Istorice de Referință, ale cărei reglementări sunt preluate în prezentul Regulament Local de Urbanism și constituie Anexă la acesta.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzonă
L1	Locuințe	locuințe și funcțiuni complementare
L2	Locuințe	locuințe colective în blocuri
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, cult, învățământ, administrație, financiar-bancar, asigurări, turism
GC	Gospodărire comunală	puncte de colectare
C	Căi de comunicație	transport rutier
C	Căi de comunicație	transport feroviar
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele, construcții și instalații aferente
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement
H	Ape	cursuri de apă, albie și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

- locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- reabilitarea, consolidarea, modernizarea și extinderea construcțiilor existente;

- servicii de proximitate și activități nepoluante compatibile cu locuirea;
- accese, parcaje, spații verzi și rețele edilitare aferente.

Indicatori UTR 1d: POT max. 40%; RH max. (S)+P+2E+(M); H max. 11,00 m. CUT: 1,60 pentru (S)+P+2+(M); 1,20 pentru (S)+P+1+(M); 0,80 pentru (S)+P+(M).

3.2. L2 – Locuințe colective în blocuri

- locuințe colective și funcțiuni complementare;
- reabilitarea și modernizarea fondului construit;
- servicii de proximitate compatibile cu locuirea;
- parcaje, spații de joacă, spații plantate, accese și rețele edilitare.

Indicatori UTR 1d: POT max. 20%; RH max. (S)+P+3E+(M); H max. 14,00 m. CUT: 1,00 pentru (S)+P+3+(M); 0,80 pentru (S)+P+2+(M); 0,60 pentru (S)+P+1+(M); 0,40 pentru (S)+P+(M).

3.3. IS – Instituții publice și servicii

- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- construcții administrative, financiar-bancare și asigurări;
- unități pentru turism;
- dotări și servicii compatibile cu caracterul predominant rezidențial;
- accese, parcaje, spații verzi și echipare edilitară aferentă.

Indicatori UTR 1d: POT max. 50%; RH max. (S)+P+3E+(M); H max. 14,00 m. CUT: 2,50 pentru (S)+P+3+(M); 2,00 pentru (S)+P+2+(M); 1,50 pentru (S)+P+1+(M); 1,00 pentru (S)+P+(M).

3.4. GC – Gospodărire comunală

- sunt admise punctele de colectare a deșeurilor și amenajările strict necesare funcționării acestora;
- amplasarea va respecta normele sanitare și de mediu și va evita disconfortul pentru locuințe;
- platformele vor fi accesibile serviciilor de salubritate, organizate și ecranate corespunzător;
- se vor respecta distanțele de protecție sanitară prevăzute de legislația aplicabilă.

3.5. C – Căi de comunicație rutieră și feroviară

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;

- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;
- în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);

3.6. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele și instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații și alte utilități;
- se respectă zonele de siguranță, protecție și servituțile rețelelor;
- construcțiile în zonele de siguranță ale instalațiilor electrice se autorizează numai cu avizele operatorilor competenți;
- echipamentele tehnice vor fi integrate astfel încât să limiteze impactul asupra locuirii și spațiului public.

3.7. P – Spații verzi, sport și agrement

- se mențin și se valorifică spațiile verzi existente;
- sunt admise parcuri, scuaruri, plantații, locuri de joacă, amenajări pentru sport și agrement și dotări auxiliare compatibile;
- se protejează vegetația matură și continuitatea spațiilor plantate;
- spațiile verzi aferente construcțiilor se dimensionează conform RGU și prescripțiilor funcționale aplicabile.

3.8. H – Ape

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
- Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- ***Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate***

- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
- Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
- Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
- În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	RH max.	H max.	CUT
L1	40%	(S)+P+2E+(M)	11,00 m	- 1,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2+(M). - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M). - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
L2	20%	(S)+P+3E+(M)	14,00 m	- 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3+(M). - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2+(M). - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M). - 0,4 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
IS	50%	(S)+P+3E+(M)	14,00 m	- 2,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3+(M). - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2+(M). - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M). - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
GC/C/TE/P/H	specific funcțiunii	specific	conform normelor	n/a / specific

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile colective vor asigura condiții corespunzătoare pentru însoțire, accese, parcaje și spații de joacă.

Clădirile colective cu funcțiuni publice la parter se pot amplasa la limita spre stradă sau cu retragere de maximum 3,00 m, numai dacă soluția este compatibilă cu frontul protejat.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare construcție va dispune de acces corespunzător destinației;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție;
- necesarul de parcaje se asigură conform funcțiunii, prioritar în interiorul parcelei;
- pentru locuințele colective și instituțiile/serviciile se vor asigura parcaje dimensionate la capacitatea obiectivului;
- parcajele și accesele nu vor elimina nejustificat spațiile verzi.

Prescripțiile pentru UTR 1d includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- L2: un loc la 2-10 apartamente;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. ASPECT ARHITECTURAL

- volumetria construcțiilor noi va respecta scara și caracterul vecinătăților;
- fațadele, materialele și cromatica vor fi tratate coerent și fără contraste agresive;
- echipamentele tehnice vor fi integrate discret;
- intervențiile la clădirile colective vor urmări o tratare unitară a fațadelor;
- împrejuririle vor fi compatibile cu caracterul străzii și arhitectura construcțiilor.

8. SPAȚII VERZI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU;
 - Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
 - Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
 - Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
 - Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
 - Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
-
- se protejează arborii maturi și se completează plantațiile acolo unde este posibil;
 - platformele de colectare a deșeurilor vor fi organizate și ecranate;
 - se vor limita suprafețele impermeabile excesive și se vor favoriza soluțiile de infiltrare a apelor pluviale;
 - activitățile generatoare de poluare sau disconfort incompatibil cu locuirea sunt interzise.

9. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- se respectă zonele de siguranță și protecție ale infrastructurii feroviare;
- se respectă zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare;
- pentru lucrările în legătură cu apele se obțin avizele specifice;
- în zonele cu risc natural, autorizarea se condiționează de măsurile și studiile prevăzute în PUG și în legislația aplicabilă;
- dacă o parcelă este afectată de mai multe servituți sau regimuri de protecție, acestea se aplică cumulativ.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- menținerea și extinderea suprafețelor plantate și permeabile;
- gestionarea locală a apelor pluviale, unde condițiile tehnice permit;
- plantarea arborilor pentru umbrirea străzilor, parcajelor și spațiilor publice;
- favorizarea mobilității pietonale și velo;
- reabilitarea energetică a fondului construit cu menținerea calității arhitecturale;
- evitarea mineralizării excesive a incintelor.

11. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- încadrarea exactă a parcelei în subzona funcțională se verifică pe planșa de reglementări;
- se respectă cumulativ POT, CUT, RH și Hmax specifice subzonei;
- se verifică accesul, parcajele, spațiile verzi și racordarea la utilități;
- se obțin avizele specifice pentru infrastructura feroviară, rețele, ape și alte servituți, după caz;

U.T.R. 1e – VATRA DORNEI**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Zone funcționale: IS, P

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1e Vatra Dornei este reglementat în RLU ca zonă pentru instituții publice și servicii. Funcțiunea dominantă este IS – instituții publice și servicii, iar în cadrul UTR este prevăzută și zona P – spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement.

Reglementarea urmărește menținerea și dezvoltarea funcțiunilor publice și administrative, cu integrarea construcțiilor în caracterul urban și peisager al zonei, asigurarea spațiilor plantate și respectarea servituților și zonelor de protecție aplicabile.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă/subzonă	Conținut
IS	Instituții publice și servicii	construcții administrative
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	spații plantate și amenajări compatibile

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. IS – Instituții publice și servicii****Utilizări admise**

- construcții administrative;
- spații și amenajări auxiliare necesare funcționării instituțiilor;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, spații plantate și rețele tehnico-edilitare aferente.

Utilizări admise cu condiționări

- funcțiunile complementare sunt admise numai dacă sunt direct compatibile cu funcțiunea dominantă și nu generează disconfort sau riscuri;
- construcțiile se vor autoriza cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor și a tuturor servituților reprezentate în planșele PUG;
- în cazul amplasamentelor limitrofe fondului forestier se aplică avizele prevăzute la cap. 8;
- în zona de protecție de 2400 m față de obiectivele speciale din extravilan se aplică procedura de avizare prevăzută în RLU.

Utilizări interzise

- activități industriale și de depozitare incompatibile cu funcțiunea de instituții publice și servicii;
- activități poluante, generatoare de risc sau disconfort incompatibil;
- construcții care depășesc regimul maxim de înălțime sau indicatorii urbanistici ai UTR.

Indicatori specifici: POT max. 40%; RH max. (S)+P+(M); Hmax 4,00 m. CUT: 0,80 pentru (S)+P+(M).

3.2. P – Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- se mențin și se amenajează spațiile plantate aferente instituțiilor și serviciilor;
- sunt admise plantații decorative și de protecție, alei pietonale, mobilier urban și amenajări de odihnă compatibile cu caracterul UTR;
- amenajările vor proteja vegetația matură și vor contribui la integrarea construcțiilor în peisaj;
- construcțiile permanente fără legătură cu funcțiunea de spațiu verde sau cu funcțiunea dominantă a UTR nu sunt admise.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Pentru construcțiile noi, RLU stabilește următorii indicatori specifici UTR 1e:

POT maxim	Regim de înălțime	H maxim	CUT
40%	(S)+P+(M)	≤ 4,00 m	0,80 mp ADC/mp teren

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

RLU stabilește pentru construcții și obiective respectarea următoarelor zone de protecție ale străzilor:

- străzi secundare categoria III – minimum 4,50 m din ax, de o parte și de alta a drumului;
- străzi secundare categoria IV – minimum 3,00 m din ax, de o parte și de alta a drumului.

- fiecare obiectiv va avea acces carosabil și pietonal adecvat funcțiunii;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție;
- parcajele se vor dimensiona potrivit funcțiunii și capacității obiectivului și se vor realiza, de regulă, în interiorul parcelei;
- amenajarea parcajelor nu va elimina nejustificat spațiile verzi și va urmări integrarea lor în incintă.

Prescripțiile pentru UTR 1e includ:

- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; construcții administrative: câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

7. ASPECT ARHITECTURAL

- volumetria va fi coerentă și compatibilă cu scara zonei;
- fațadele vor fi tratate unitar, cu materiale durabile și cromatică echilibrată;
- echipamentele tehnice, instalațiile și elementele auxiliare vor fi integrate discret;
- spațiile de acces și reprezentare ale instituțiilor vor beneficia de amenajare peisageră;
- împrejuririle, dacă sunt necesare, vor fi compatibile cu caracterul instituțional și cu spațiul public.

8. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

RLU conține pentru această secvență teritorială următoarele condiții de avizare, care se aplică UTR 1e în măsura în care parcela este afectată de zonele reprezentate în planșe:

- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile legale, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- documentația tehnică pentru lucrările ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se supune avizării M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției din RLU;
- zona de protecție de 2400 m este materializată pe planșele PUG; aplicarea acestei condiții se verifică prin raportarea concretă a parcelei la planșa de reglementări;
- se respectă zonele de siguranță/protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și se obțin avizele administratorilor, după caz.

9. SPAȚII VERZI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.

- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se protejează vegetația matură și se recomandă plantarea arborilor pentru umbrire și integrarea parcajelor;
- se limitează impermeabilizarea excesivă a incintelor;
- platformele de colectare a deșeurilor vor fi organizate, accesibile și ecranate vizual;
- activitățile care pot genera poluare incompatibilă cu funcțiunea instituțională sunt interzise.

10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare existente, în condițiile avizelor operatorilor;
- extinderile și branșamentele se realizează conform proiectelor de specialitate;
- rețelele și echipamentele vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze funcționarea spațiilor publice și a spațiilor verzi;
- apele pluviale vor fi gestionate controlat, evitând evacuarea necorespunzătoare pe parcelele învecinate sau pe domeniul public.

11. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea ponderii suprafețelor permeabile și plantate;
- plantarea de arbori pentru umbrirea parcajelor și a spațiilor pietonale;
- utilizarea soluțiilor de retenție/infiltrare a apelor pluviale, acolo unde condițiile tehnice permit;
- creșterea performanței energetice a clădirilor și utilizarea soluțiilor eficiente energetice;
- amenajarea spațiilor exterioare astfel încât să reducă efectul de supraîncălzire și să ofere confort climatic utilizatorilor.

12. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării parcelei în UTR 1e și în subzona funcțională IS/P;
- respectarea POT max. 40%, CUT aferent regimului efectiv, RH max. (S)+P+ (M) și Hmax 4,00 m;
- respectarea zonelor de protecție ale străzilor;
- verificarea suprapunerii cu zona de protecție de 2400 m a obiectivelor speciale și obținerea avizelor necesare, dacă este cazul;
- verificarea vecinătății fondului forestier și obținerea avizelor silvice, dacă este cazul;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare;
- respectarea tuturor servituților și regimurilor de protecție reprezentate în planșele PUG.

U.T.R. 1f – VATRA DORNEI

Zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii

Zone funcționale: L1, IS, ID, A, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1f Vatra Dornei este definit în RLU ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii. Funcțiunea dominantă este L1 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

UTR-ul cuprinde subzonele L1, IS, ID, A, C, TE, P și H. Caracterul mixt rezultă din asocierea locuirii cu serviciile, activitățile industriale/depozitare existente sau propuse, unitățile agricole, infrastructura de circulație, echiparea edilitară, spațiile verzi și apele.

Zonele Istorice de Referință (ZIR), identificate prin Studiul Istoric și incluse integral sau parțial în UTR 1f, sunt:

- **ZIR 13** – Ansamblul monahal existent ;
- **ZIR 15** – Autogară/stație de autobuz, realizată pe parcele tradiționale unificate.

În cadrul acestor Zone Istorice de Referință (ZIR), intervențiile vor urmări conservarea, protejarea și punerea în valoare a caracteristicilor urbanistice, arhitecturale, istorice, ambientale și peisagistice specifice fiecărui areal, în conformitate cu prevederile Anexei la Studiul Istoric – Zone Istorice de Referință, ale cărei reglementări sunt preluate în prezentul Regulament Local de Urbanism și constituie Anexă la acesta.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzonă
L1	Locuințe	locuințe și funcțiuni complementare
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, cult, turism
ID	Unități industriale și depozite	unități existente/propuse, condiționate de compatibilitate
A	Unități agricole	unitati agricole nepoluante
C	Căi de comunicație	transport rutier
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele, construcții și instalații aferente
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement
H	Ape	cursuri de apă, albie și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- reabilitarea, consolidarea, modernizarea și extinderea construcțiilor existente, cu respectarea indicatorilor urbanistici;
- servicii de proximitate și activități nepoluante compatibile cu locuirea;
- accese, parcaje, spații verzi, anexe admise și rețele tehnico-edilitare aferente.

Indicatori specifici: POT max. 40%; RH max. (S)+P+2E+(M); Hmax 11,00 m. CUT: 1,60 pentru (S)+P+2E+(M); 1,20 pentru (S)+P+1E+(M); 0,80 pentru (S)+P+(M).

3.2. IS – Instituții publice și servicii

Utilizări admise

- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- unități pentru turism;
- unități de cult;
- funcțiuni complementare serviciilor, accese, parcaje, spații plantate și echipare edilitară.

Funcțiunile IS vor fi compatibile cu locuirea și nu vor genera poluare, trafic sau disconfort peste nivelurile admise.

Indicatori specifici: POT max. 70%; RH max. (S)+P+2E+(M); Hmax 11,00 m. CUT: 2,80 pentru (S)+P+2E+(M); 2,10 pentru (S)+P+1E+(M); 1,40 pentru (S)+P+(M).

3.3. ID – Unități industriale și depozite

- sunt admise activitățile industriale și de depozitare compatibile cu regimul funcțional al zonei și cu vecinătățile;
- se vor respecta condițiile de protecție sanitară, de mediu, acces tehnologic, securitate la incendiu și echipare edilitară;
- activitățile care produc noxe, zgomot, vibrații, trafic greu sau riscuri incompatibile cu locuirea vor fi condiționate de măsuri de protecție și de avizele legale;
- pentru unitățile industriale/depozitele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z., conform RLU.
- ***pentru ID propus, POT va fi stabilit prin PUZ.***

3.4. A – Unități agricole

- sunt admise unități și construcții aferente activităților agricole;
- se vor asigura distanțele de protecție sanitară și măsurile de prevenire a disconfortului față de locuire și servicii;
- accesese tehnologice, platformele, depozitarea și gestionarea deșeurilor/subproduselor vor fi organizate în incintă;
- **pentru unitățile agricole propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.**

3.5. C – Căi de comunicație

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
- drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
- stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
- stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
- stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.6. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele și instalațiile necesare alimentării cu apă, canalizării, energiei, comunicațiilor și altor utilități;
- amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- se respectă servituțile și zonele de protecție ale tuturor rețelelor tehnico-edilitare.

3.7. P – Spații verzi, sport și agrement

- se mențin și se valorifică spațiile verzi existente și plantațiile de protecție;
- sunt admise amenajări de odihnă, recreere, sport și agrement și dotări auxiliare compatibile;
- spațiile verzi și plantate se vor asigura conform Anexei 6 din RGU și prescripțiilor funcționale;
- se va proteja vegetația matură și se va limita impermeabilizarea inutilă.

3.8. H – Ape

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.

- Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- **Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**
 - În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
 - Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
 - Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
 - Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile

competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax
L1	40%	1,60 / 1,20 / 0,80	(S)+P+2E+(M)	11,00 m
IS	70%	2,80 / 2,10 / 1,40	(S)+P+2E+(M)	11,00 m
ID	prin PUZ	prin PUZ /	prin PUZ, corelat cu RLU	conform PUZ
A	prin PUZ	prin PUZ	prin PUZ, corelat cu RLU	conform PUZ
C / TE / P / H	specific funcțiunii	n/a / specific	specific lucrării	conform normelor

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va dispune de acces corespunzător destinației și acces pentru autospecialele de intervenție;
- necesarul de parcaje se asigură potrivit funcțiunii, prioritar în interiorul parcelei;
- unitățile industriale, agricole și de servicii vor organiza separat, după caz, fluxurile tehnologice, aprovizionarea și accesul public;
- parcajele și platformele nu vor conduce la eliminarea nejustificată a spațiilor verzi și vor asigura gestionarea apelor pluviale.

Prescripțiile pentru UTR 1f includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. COMPATIBILITATE FUNCȚIONALĂ – RELAȚIA L1 / IS / ID / A

Având în vedere caracterul mixt al UTR 1f, autorizarea funcțiunilor ID și A trebuie corelată cu protecția zonelor de locuire și servicii.

- se vor evita amplasările care generează incompatibilități funcționale directe cu locuințele;
- se vor institui, după caz, distanțe și perdele de protecție, măsuri fonice, de reducere a prafului, mirosurilor, vibrațiilor și traficului greu;
- PUZ-urile pentru unitățile industriale/depozite și agricole propuse vor demonstra compatibilitatea cu vecinătățile și vor stabili indicatorii urbanistici, accesele și măsurile de protecție;
- schimbarea funcțiunilor către utilizări cu impact mai redus este încurajată atunci când contribuie la diminuarea conflictelor cu locuirea.

8. FOND FORESTIER, SPAȚII VERZI

- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile legale, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se protejează vegetația matură și se recomandă perdele vegetale între funcțiunile potențial incompatibile.

9. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- construcțiile se racordează la rețelele edilitare existente, acolo unde acestea sunt disponibile;
- apele uzate tehnologice și menajere se gestionează conform normelor și avizelor operatorilor și autorităților competente;
- activitățile ID și A vor prevedea măsuri pentru prevenirea poluării solului, apelor și aerului;
- depozitarea deșeurilor se face numai în spații special amenajate și în condițiile sistemului local de salubritate;
- apele pluviale de pe platformele potențial poluate vor fi gestionate prin soluții tehnice adecvate înaintea evacuării.

10. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- pe terenurile cu risc de inundare se menține interdicția de construire până la executarea lucrărilor de protecție;
- lucrările pe ape sau în legătură cu apele necesită avizul/notificarea prevăzută de legislația de gospodărire a apelor;
- se respectă zonele de siguranță ale instalațiilor electrice și avizele operatorilor;
- se verifică pentru fiecare amplasament eventualele servituți feroviare, silvice, sanitare, de mediu sau tehnico-edilitare;
- în cazul suprapunerii mai multor regimuri de protecție, acestea se aplică cumulativ.

11. ASPECT ARHITECTURAL

- construcțiile L1 și IS vor avea volumetrii compatibile cu scara zonei și regimul maxim de 11 m;
- fațadele, materialele și cromatica vor fi tratate coerent, evitând contrastele agresive;
- clădirile ID și A vor urmări o imagine ordonată a incintelor, integrarea echipamentelor și ecranarea zonelor tehnice/depozitare;
- echipamentele tehnice vizibile din spațiul public vor fi integrate sau mascate, pe cât posibil;
- împrejuririle vor fi adaptate funcțiunii, fără a afecta siguranța circulației și vizibilitatea.

12. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- menținerea și extinderea suprafețelor permeabile și plantate;
- utilizarea arborilor și perdelelor vegetale pentru umbră, reducerea prafului și separarea funcțiilor;
- gestionarea apelor pluviale prin retenție și infiltrare acolo unde condițiile tehnice permit;
- creșterea eficienței energetice a clădirilor și utilizarea surselor regenerabile compatibile;
- reducerea suprafețelor minerale continue și a efectului de supraîncălzire în incintele industriale/comerciale.

13. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte a parcelei în subzona L1, IS, ID, A, C, TE, P sau H;
- pentru L1 și IS – respectarea POT, CUT, RH și Hmax specifice UTR 1f;
- pentru ID și A propuse – elaborarea și aprobarea PUZ pentru stabilirea POT și a reglementărilor detaliate, conform RLU;
- respectarea zonelor de protecție ale DN și străzilor, după caz;
- obținerea avizelor pentru instalații electrice, ape, fond forestier, cale ferată și alte servituți, dacă amplasamentul este afectat;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare;
- demonstrarea compatibilității funcțiunilor industriale/agricole cu locuirea și serviciile învecinate.

U.T.R. 1g – VATRA DORNEI

Zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii

Zone: L1, IS, C, TE, P, H

1. CARACTERUL UTR ȘI FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

UTR 1g este zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii. Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (L1).

Reglementarea urmărește consolidarea caracterului predominant rezidențial, integrarea serviciilor compatibile, menținerea spațiilor verzi, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și controlul volumetriei construcțiilor noi.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzonă
L1	Locuințe	locuințe și funcțiuni complementare
IS	Instituții publice și servicii	turism
C	Căi de comunicație	transport rutier
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele, construcții și instalații aferente
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement
H	Ape	cursuri de apă, albie și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare**

- locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- reabilitarea, consolidarea, modernizarea și extinderea fondului construit, în limitele indicatorilor;
- servicii de proximitate nepoluante și compatibile cu locuirea;
- accese, parcaje, spații plantate și rețele edilitare aferente.

Indicatori specifici UTR 1g: POT maxim 40%; regim maxim (S)+P+2E+(M); Hmax 11,00 m.

CUT: 1,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); 1,20 pentru (S)+P+1E+(M); 0,80 pentru (S)+P+(M).

3.2. IS – Instituții publice și servicii / unități pentru turism

- sunt admise unități pentru turism și amenajările complementare acestora;
- funcțiunile vor fi compatibile cu caracterul predominant rezidențial;
- se vor asigura accesele, parcajele, spațiile verzi și echiparea edilitară necesare;

- construcțiile vor respecta regimul general de înălțime și integrarea arhitecturală prevăzute pentru UTR 1g.

Indicatori specifici UTR 1g: POT maxim 40%; regim maxim (S)+P+2E+(M); Hmax 11,00 m.

CUT: 1,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); 1,20 pentru (S)+P+1E+(M); 0,80 pentru (S)+P+(M).

3.3. C – Căi de comunicație

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor ;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare;
- amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- se respectă servituțile și zonele de protecție ale rețelelor existente și propuse.

3.5. P – Spații verzi, sport și agrement

- se mențin și se valorifică spațiile verzi și plantațiile de protecție;
- sunt admise amenajări pentru recreere, sport și agrement compatibile cu caracterul zonei;
- se protejează vegetația matură și se urmărește continuitatea spațiilor plantate;
- amenajările vor favoriza suprafețele permeabile și integrarea peisageră.

3.6. H – Ape

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
- Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- **Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**
 - În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
 - Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
 - Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.

- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax
L1 / regim general UTR	40%	1,60 / 1,20 / 0,80	(S)+P+2E+(M)	11 m
IS	conform prescripției aplicabile; fără valoare distinctă explicită în fragmentul UTR	fără serie distinctă explicită în fragmentul UTR	max. în cadrul regimului UTR	11 m
C / TE / P / H	specific funcțiunii	—	specific	conform normelor

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare construcție va dispune de acces corespunzător destinației;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție;
- necesarul de parcaje se dimensionează în raport cu funcțiunea și capacitatea obiectivului;
- pentru unitățile turistice se vor organiza accese și parcaje astfel încât să nu afecteze funcționarea zonei rezidențiale.

Prescripțiile pentru UTR 1g includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;

- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. ASPECT ARHITECTURAL

- volumetria construcțiilor noi va respecta scara și caracterul vecinătăților;
- fațadele, materialele și cromatica vor fi tratate coerent și fără contraste agresive;
- echipamentele tehnice vor fi integrate discret;
- intervențiile la clădirile colective vor urmări o tratare unitară a fațadelor;
- împrejuririle vor fi compatibile cu caracterul străzii și arhitectura construcțiilor.

8. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- se respectă zonele de siguranță ale instalațiilor electrice și condițiile operatorilor;
- pe terenurile cu risc de inundare se aplică interdicția de construire până la realizarea lucrărilor de protecție;
- pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele se obțin avizele specifice;
- Se impune interdicția de construire conform culoarului de exproprieri pentru autostrada propusă A14. În situația în care proiectantul modifică zona de expropriere, suprafețelor neafectate li se ridică interdicția de construire, respectând prescripțiile U.T.R. – ului.
- dacă amplasamentul intră în zona de protecție de 2400 m față de obiectivele speciale materializată pe planșele PUG, documentația tehnică se supune avizării instituțiilor indicate în RLU;
- în cazul suprapunerii mai multor servituți, acestea se aplică cumulativ.

9. SPAȚII VERZI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se păstrează arborii maturi valoroși, în măsura compatibilității cu siguranța și proiectul;
- se limitează impermeabilizarea excesivă și se favorizează gestionarea locală a apelor pluviale;
- activitățile poluante sau generatoare de disconfort incompatibil cu locuirea nu sunt admise.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- menținerea suprafețelor permeabile și plantate;

- plantarea arborilor pentru umbrirea spațiilor pietonale și parcajelor;
- retenția și infiltrarea apelor pluviale acolo unde condițiile tehnice permit;
- creșterea eficienței energetice a clădirilor;
- favorizarea deplasărilor pietonale și velo și reducerea mineralizării excesive a incintelor.

11. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte a parcelei în L1, IS, C, TE, P sau H pe planșa de reglementări;
- respectarea POT, CUT, RH și Hmax aplicabile;
- respectarea retragerilor față de axele străzilor: 6,50 m / 4,50 m / 3,00 m, după categoria străzii;
- verificarea riscului de inundare și a relației cu apele;
- obținerea avizelor pentru instalații electrice și pentru orice alte servituți incidente;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare.

U.T.R. 1h – VATRA DORNEI**ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Cuprinde Zona Construită Protejată de interes local identificată prin Studiul istoric

Zone functionale: L1, L2, IS, ID, GC, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1h Vatra Dornei este reglementat ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii. Funcțiunea dominantă este L1 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

UTR 1h cuprinde Zona Construită Protejată de interes local, identificată și delimitată prin Studiul istoric. Această zonă a fost delimitată pentru protejarea valorilor urbanistice, arhitecturale și ambientale asociate dezvoltării istorice a cartierelor de vile din Vatra Dornei și relației acestora cu Parcul Central.

Fondul construit de scară redusă are rol de zonă-tampon între biserica din Parcul Central, parcul istoric și volumele blocurilor de locuințe realizate ulterior. Reglementarea urmărește menținerea parcelarului, modului de ocupare a terenurilor, alinierilor, regimului controlat de înălțime, volumetriei și vegetației existente, precum și protejarea perspectivelor către biserică și a relației vizuale cu Parcul Central.

Zonele Istorice de Referință (ZIR), identificate prin Studiul Istoric și incluse integral sau parțial în UTR 1f, sunt:

- **ZIR 8** – Țesutul urban al orașului de provincie;
- **ZIR 9** – Țesutul urban al orașului de provincie;
- **ZIR 11** – Ansambluri de locuințe colective P+2 și P+3 cu acoperiș șarpantă;
- **ZIR 19** – Ansambluri de locuințe colective P+4;
- **ZIR 20** – Autogară/stație de autobuz, realizată pe parcele tradiționale unificate.

În cadrul acestor Zone Istorice de Referință (ZIR), intervențiile vor urmări conservarea, protejarea și punerea în valoare a caracteristicilor urbanistice, arhitecturale, istorice, ambientale și peisagistice specifice fiecărui areal, în conformitate cu prevederile Anexei la Studiul Istoric – Zone Istorice de Referință, ale cărei reglementări sunt preluate în prezentul Regulament Local de Urbanism și constituie Anexă la acesta.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă / subzonă	Conținut principal
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
L2	Locuințe colective în blocuri	locuire colectivă și funcțiuni complementare
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, cult, învățământ, administrație, financiar-bancar, asigurări, turism

ID	Unități industriale și depozite	unități existente/propuse, condiționate de compatibilitate
GC	Gospodărire comunală	puncte de colectare a deșeurilor; cimitire
C	Căi de comunicație – transport rutier	străzi, accese, parcaje
C	Căi de comunicație – transport feroviar	infrastructură feroviară și zone de protecție
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție, recreere
H	Ape	cursuri de apă și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare compatibile;
- reabilitarea, întreținerea, consolidarea și extinderea construcțiilor existente, în limitele indicatorilor și cu respectarea caracterului protejat;
- servicii de proximitate, turism de scară redusă și activități nepoluante compatibile cu locuirea;
- accese, parcaje, spații plantate și rețele tehnico-edilitare.

Indicatori specifici: POT max. 40%; RH max. (S)+P+2E+(M); Hmax 11,00 m. CUT: 2,8 pentru (S)+P+2E+(M); 2,1 pentru (S)+P+1E+(M); 1,4 pentru (S)+P+(M)

În arealul ZCP de interes local, atingerea indicatorilor maximi nu constituie un drept automat de construire; capacitatea edificabilă se reduce dacă este necesar pentru conservarea scării, parcelarului, volumetriei, vegetației și perspectivelor protejate.

3.2. L2 – Locuințe colective în blocuri

- locuințe colective și funcțiuni complementare;
- reabilitarea, modernizarea și repararea blocurilor existente;
- servicii de proximitate compatibile cu locuirea;
- parcaje, spații de joacă, spații verzi, circulații și echipare edilitară.

Indicatori specifici: POT max. 20%; RH max. (S)+P+4E+(M); Hmax 17,00 m. CUT: 1,2 pentru (S)+P+4E+(M); 1,0 pentru (S)+P+3E+(M); 0,8 pentru (S)+P+2E+(M); 0,6 pentru (S)+P+1E+(M); 0,4 pentru (S)+P+(M)

În zona de contact cu ZCP de interes local, volumele noi și intervențiile asupra blocurilor vor fi controlate astfel încât să nu anuleze rolul fondului de scară redusă ca zonă-tampon între Parcul Central, biserică și fronturile de locuințe colective.

3.3. IS – Instituții publice și servicii

- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- unități sanitare;
- unități de cult;

- unități de învățământ;
- construcții administrative, financiar-bancare și asigurări;
- unități pentru turism;
- accese, parcaje, spații verzi și rețele tehnico-edilitare aferente.

Indicatori specifici: POT max. 70%; RH max. (S)+P+2E+(M); Hmax 11,00 m. CUT: 2,8 pentru (S)+P+2E+(M); 2,1 pentru (S)+P+1E+(M); 1,4 pentru (S)+P+(M)

În ZCP de interes local, regimul efectiv de înălțime va fi condiționat de scara tradițională a țesutului, de perspectiva către biserică și de relația cu Parcul Central; Hmax de 11 m reprezintă o limită urbanistică maximă la nivel de UTR, nu o înălțime obligatoriu autorizabilă.

3.4. ID – Unități industriale și depozite

- activitățile industriale și de depozitare existente se vor menține numai dacă sunt compatibile cu locuirea și cu regimul de protecție;
- pentru unitățile industriale/depozitele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin PUZ;
- în vecinătatea ZCP și a zonelor rezidențiale se vor impune măsuri de reducere a zgomotului, vibrațiilor, prafului, traficului greu și impactului vizual;
- se încurajează reconversia activităților incompatibile către funcțiuni cu impact redus, servicii, turism sau alte utilizări compatibile.

3.5. GC – Gospodărire comunală

- sunt admise punctele de colectare a deșeurilor și cimitirele, precum și amenajările strict necesare;
- se respectă zonele de protecție sanitară, normele de sănătate publică și condițiile de mediu;
- platformele de colectare se vor integra vizual și nu vor afecta spațiile publice, zonele plantate sau perspectivele protejate;
- în ZCP se vor evita amplasările care produc disconfort sau alterează caracterul ambiental.

3.6. C – Căi de comunicație rutieră și feroviară

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;

- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;
- în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);
- În ZCP, modernizarea străzilor și spațiilor publice va păstra, pe cât posibil, aliniamentele, relația cu parcelarul și perspectivele istorice. Se vor evita supradimensionarea carosabilului și eliminarea vegetației mature fără justificare.

3.7. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării zonei;
- amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului competent;
- în ZCP, rețelele și echipamentele se vor integra discret, iar instalațiile aparente pe fațade și în perspectivele valoroase vor fi evitate;
- lucrările edilitare vor proteja vegetația matură, parcelarul și fondul construit valoros.

3.8. P – Spații verzi, sport și agrement

- se mențin și se valorifică spațiile verzi existente, plantațiile și aliniamentele;
- sunt admise amenajări de odihnă, recreere, sport și agrement compatibile cu caracterul zonei;
- se protejează vegetația matură, în special cea care contribuie la relația vizuală cu Parcul Central și la caracterul ZCP;
- plantațiile noi nu vor obtura perspectivele către biserică, Parcul Central sau alte repere identificate prin Studiul istoric.

3.9. H – Ape

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.

- Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- **Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**
 - În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
 - Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
 - Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
 - Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile

competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Întrucât UTR conține subzone cu caracter diferit și o ZCP de interes local, indicatorii maximi se aplică în măsura compatibilității cu reglementările funcționale și de protecție.

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax
L1	max. 40%	1,6 / 1,2 / 0,8	(S)+P+2E+(M)	11,00 m
L2	max. 20%	1,2 / 1,0 / 0,8 / 0,6 / 0,4	(S)+P+4E+(M)	17,00 m
IS	max. 70%	2,8 / 2,1 / 1,4	(S)+P+2E+(M)	11,00 m
ID propus	prin PUZ	prin PUZ / conform documentației aprobate	prin PUZ	conform PUZ
GC/C/TE/P/H	specific funcțiunii	n/a / specific	specific lucrării	conform normelor

5. REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ DE INTERES LOCAL

Reglementările prezentului capitol se suprapun zonificării funcționale de bază și se aplică tuturor parcelelor incluse în limita ZCP de interes local.

5.1. Obiective de protecție

- menținerea parcelarului și a modului tradițional de ocupare a terenurilor;
- menținerea alinierilor și a ritmului fronturilor;
- păstrarea scării reduse a fondului construit valoros;
- conservarea volumetriei, vegetației și caracterului ambiental;
- protejarea perspectivelor către biserica din Parcul Central;
- menținerea funcției de zonă-tampon între biserică, Parcul Central și volumele blocurilor de locuințe.

5.2. Clădiri cu valoare ambientală

- se conservă forma acoperișurilor, ritmul și proporțiile golurilor, tâmplăriile valoroase, prispele, galeriile, decorațiile și finisajele tradiționale;
- demolarea sau alterarea clădirilor cu valoare ambientală se admite numai după fundamentare de specialitate și parcurgerea procedurilor legale;
- extinderile vor fi subordonate volumului principal și nu vor elimina elementele care conferă valoare ambientală;
- regimul maxim al UTR nu poate fi utilizat ca justificare pentru demolarea unei clădiri valoroase.

5.3. Construcții noi și extinderi

- vor respecta scara și caracterul țesutului existent;
- vor păstra relația vizuală cu Parcul Central și perspectivele către biserică;

- vor evita contrastele volumetrice agresive și efectul de ecran între spațiul public și reperele protejate;
- se vor raporta la fronturile construite, la înălțimea cornișelor, la forma acoperișurilor și la parcelarul existent;
- planurile de situație vor reprezenta parcelele și construcțiile învecinate, aliniamentele, retragerile, înălțimile și accesele.

5.4. Aspect arhitectural

- se recomandă materiale și finisaje compatibile cu arhitectura montană și balneară locală;
- se interzic culorile stridente, suprafețele puternic reflectante și materialele discordante pe suprafețe dominante;
- acoperișurile vor avea o geometrie compatibilă cu fondul construit valoros; mansardele vor fi înscrise în volumul acoperișului;
- instalațiile tehnice, aparatele de climatizare, antenele și cablurile vor fi integrate discret și nu vor domina fațadele principale;
- publicitatea și signalistica se vor dimensiona și amplasa fără acoperirea elementelor arhitecturale și fără afectarea perspectivelor.

5.5. Spații verzi

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se protejează arborii maturi și plantațiile cu rol ambiental;
- intervențiile asupra spațiilor publice vor utiliza soluții unitare, compatibile cu caracterul zonei;
- parcajele nu vor ocupa perspectivele reprezentative și nu vor elimina nejustificat vegetația;
- amenajările vor păstra suprafețe permeabile și vor contribui la continuitatea infrastructurii verzi.

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

6.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

6.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

În ZCP se menține, pe cât posibil, configurația tradițională a parcelelor; dezmembrările și alipirile nu vor conduce la fragmentarea excesivă sau la anularea ritmului istoric al frontului;

- amplasarea clădirilor se va raporta la aliniamentele existente și la caracterul frontului construit;
- retragerile față de limite vor respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu și cerințele de însoțire;
- între clădirile nealăturate se vor asigura distanțe suficiente pentru întreținere, intervenție, iluminare naturală și salubritate;
- în arealul protejat, orice modificare substanțială a parcellarului sau a modului de ocupare a terenului va fi analizată prin raportare la Studiul istoric și la PUZCP, după aprobarea acestuia.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces carosabil și pietonal corespunzător destinației;
- se asigură accesul autospecialelor de intervenție și al serviciilor de salubritate;
- necesarul de parcaje se asigură prioritar în interiorul parcelei;
- în ZCP se recomandă reducerea presiunii parcării pe spațiul public și integrarea parcajelor în amenajări peisagere;
- se favorizează deplasarea pietonală și velo și conexiunea cu Parcul Central și principalele trasee urbane.

Prescripțiile pentru UTR 1h includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- L2: un loc la 2-10 apartamente;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; învățământ – 3-4 locuri la 12 cadre didactice; sănătate – un loc la 4 angajați cu un spor de 10%; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:

- drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
- stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
- stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
- stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

8. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- construcțiile se racordează la rețelele edilitare existente, în condițiile avizelor operatorilor;
- extinderile de rețele și branșamentele se vor realiza cu afectarea minimă a spațiilor publice și vegetației;
- în ZCP se recomandă amplasarea subterană a rețelelor electrice și de comunicații, acolo unde soluția este tehnic fezabilă;
- platformele de deșeuri vor fi ecranate și amplasate astfel încât să nu creeze disconfort vizual sau sanitar.

9. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice – 100 m din ax – cu avizul administratorului;
- zona de siguranță a căii ferate – 20 m din ax – în care amplasarea construcțiilor este interzisă în condițiile RLU;
- zonele de siguranță ale instalațiilor electrice – autorizare cu avizul operatorului;
- terenurile cu risc de inundare – interdicție de construire până la realizarea lucrărilor de protecție;
- lucrările pe ape sau în legătură cu apele – numai cu avizul/notificarea prevăzută de legislația de gospodărire a apelor;
- amplasamentele limitrofe fondului forestier – avizul Ocolului Silvic; pentru construcții la mai puțin de 50 m de lizieră, în condițiile legii, avizul Gărzii Forestiere;
- zona de protecție de 2400 m față de obiective speciale, acolo unde este materializată pe planșele PUG, cu avizele instituțiilor competente;
- orice alte servituți sau restricții reprezentate în planșele PUG și studiile de fundamentare.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- conservarea vegetației mature și a suprafețelor permeabile;
- limitarea mineralizării excesive a curților și parcajelor;
- gestionarea apelor pluviale prin soluții de retenție/infiltrare acolo unde condițiile permit;
- favorizarea mobilității pietonale și velo;
- reabilitarea energetică a clădirilor cu păstrarea elementelor arhitecturale valoroase;
- plantarea arborilor și umbrirea spațiilor publice fără obturarea perspectivelor protejate.

11. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte a parcelei în subzona funcțională și în limita ZCP de interes local;
- pentru intervențiile din ZCP se va prezenta analiza contextuală a vecinătăților, inclusiv desfășurări ale frontului și cote relevante de cornișă/coamă;
- pentru clădirile cu valoare istorică/arhitecturală/ambientală se va solicita fundamentare de specialitate proporțională cu intervenția;
- respectarea POT, CUT, RH și Hmax numai în măsura compatibilității cu obiectivele de protecție;
- obținerea avizelor pentru cale ferată, ape, rețele, fond forestier și alte servituți, după caz;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare;
- până la aprobarea PUZCP se aplică prezenta fișă UTR împreună cu prescripțiile Studiului istoric și celelalte prevederi ale RLU.

U.T.R. 1i – VATRA DORNEI**ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Aflată în interiorul zonei de protecție a monumentului istoric – SV-II-m-B-05660 Gară

Zonefunctionale: IS, L1, C, TE, P

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1i Vatra Dornei este o zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii – aflată în interiorul zonei de protecție a monumentului istoric – SV-II-m-B-05660 Gară.

Reglementarea urmărește menținerea și dezvoltarea funcțiunilor publice și administrative, cu integrarea construcțiilor în caracterul urban și peisager al zonei, asigurarea spațiilor plantate și respectarea servituților și zonelor de protecție aplicabile.

Zonele Istorice de Referință (ZIR), identificate prin Studiul Istoric și incluse integral sau parțial în UTR 1f, sunt:

- **ZIR 9** – Țesutul urban al orașului de provincie.

În cadrul acestor Zone Istorice de Referință (ZIR), intervențiile vor urmări conservarea, protejarea și punerea în valoare a caracteristicilor urbanistice, arhitecturale, istorice, ambientale și peisagistice specifice fiecărui areal, în conformitate cu prevederile Anexei la Studiul Istoric – Zone Istorice de Referință, ale cărei reglementări sunt preluate în prezentul Regulament Local de Urbanism și constituie Anexă la acesta.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzonă
L1	Locuințe	locuințe și funcțiuni complementare
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, administrație
C	Căi de comunicație	transport rutier
C	Căi de comunicație	transport feroviar
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele, construcții și instalații aferente
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. IS – Instituții publice și servicii**

- se admit construcții administrative și amenajările complementare acestora, comerț, alimentație publică și servicii;
- se admit lucrări de reabilitare, consolidare, restaurare, modernizare și extindere, cu respectarea regimului de protecție;
- se asigură accese, parcaje, spații verzi și echipare edilitară;

- funcțiunile și amenajările nu vor afecta percepția monumentelor istorice și caracterul zonei protejate.

POT maxim IS: 70%. Regim maxim pentru construcții noi: (S)+P+1E+(M), Hmax = 8,00 m. CUT: 2,1 pentru (S)+P+1E+(M); 1,4 pentru (S)+P+(M)

3.2. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

- locuințe și funcțiuni complementare compatibile cu caracterul protejat;
- reabilitarea, consolidarea, restaurarea și extinderea fondului construit existent;
- servicii de proximitate nepoluante, în măsura compatibilității cu locuirea și patrimoniul;
- accese, parcaje, spații plantate și rețele tehnico-edilitare aferente.

POT maxim L1: 40%. Regim maxim pentru construcții noi: (S)+P+1E+(M), Hmax = 8,00 m. CUT: 1,2 pentru (S)+P+1E+(M); 0,8 pentru (S)+P+(M)

3.3. C – Căi de comunicație

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;
- în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);
 - în zona construită protejată se va urmări păstrarea caracterului traseelor, a relației cu fronturile construite și a perspectivelor;
 - mobilierul urban, iluminatul, semnalistica și publicitatea vor fi integrate unitar și nu vor concura cu monumentele.

3.4. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare;
- amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului competent;
- în zona de protecție a monumentelor, instalațiile și echipamentele vizibile vor fi integrate discret și nu vor afecta fațadele sau perspectivele valoroase;
- lucrările edilitare vor evita afectarea fondului construit valoros și a elementelor de peisaj.

3.5. P – Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- se mențin și se valorifică spațiile verzi și plantațiile existente;
- se admit amenajări peisagere și de recreere compatibile cu regimul de protecție;
- se protejează vegetația matură cu rol ambiental și de integrare a infrastructurii;
- amenajările nu vor obtura perspectivele către monumente și nu vor afecta vizibilitatea necesară exploatării feroviare.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax
L1	40%	1,2 / 0,8	(S)+P+1E+(M)	8,00 m
IS	70%	2,1 / 1,4	(S)+P+1E+(M)	8,00 m
C-feroviar	specific infrastructurii	—	specific lucrărilor admise	conform normelor și avizelor
C-rutier / TE / P	specific funcțiunii	—	specific	conform normelor și avizelor

5. REGIMUL DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Întregul UTR 1i este amplasat în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice. În consecință, regimul de protecție este determinant pentru autorizarea intervențiilor.

- autorizarea construcțiilor și intervențiilor se realizează cu avizul Ministerului Culturii sau al Direcției Județene pentru Cultură Suceava, după caz, în funcție de regimul juridic al monumentului și de competențele stabilite de legislație;
- orice intervenție asupra monumentelor istorice se realizează pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor legale;
- se interzic intervențiile care afectează negativ percepția monumentelor, perspectivele, silueta, fronturile istorice sau relația monumentului cu vecinătățile;
- planurile de situație pentru intervențiile din zona protejată vor include parcelele și construcțiile învecinate, evidențiind aliniamente, retrageri, înălțimi, volumetrii, accese și raporturi spațiale;
- analiza fațadelor va demonstra integrarea în front, ritmul compozițional, proporțiile golurilor, materialitatea, cromatică și relația cu clădirile adiacente;

- proiectarea va evita atât mimetismul nejustificat, cât și contrastele agresive și va urmări contextualismul, compatibilitatea și continuitatea culturală.

6. CONSTRUCȚII CU VALOARE ISTORICĂ SAU AMBIENTALĂ

- se conservă elementele arhitecturale și constructive care contribuie la valoarea ambientală a imobilelor;
- demolarea, desființarea sau alterarea clădirilor cu valoare ambientală se va fundamenta prin documentații de specialitate și va respecta procedurile legale;
- se păstrează, după caz, forma acoperișurilor, proporțiile golurilor, tâmplăriile, decorațiile și finisajele valoroase;
- extinderile vor fi subordonate volumului principal și nu vor anula caracterul istoric al construcției sau al ansamblului.

7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

- Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.
- se va urmări conservarea configurației parcelare existente în măsura în care aceasta contribuie la caracterul istoric al zonei;
- dezmembrările și alipirile nu vor conduce la anularea ritmului parcellar și a relației monumentelor cu parcelele adiacente;
- amplasarea clădirilor noi va respecta alinierea caracteristică frontului și va fi fundamentată prin analiza contextului;
- retragerile laterale și posterioare vor respecta legislația generală, cerințele de securitate la incendiu, însoțire și protecția vecinătăților;
- în vecinătatea infrastructurii feroviare, edificabilul va fi determinat suplimentar de zonele de siguranță și protecție CFR.

8. ASPECT ARHITECTURAL

- clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior și alinierea la stradă;
- se vor utiliza materiale, finisaje și cromatici compatibile cu caracterul zonei protejate;
- se interzic soluțiile care concurează vizual monumentele prin scară, cromatică, materiale reflectante, reclame sau iluminat excesiv;
- instalațiile tehnice, aparatele de climatizare, antenele și cablurile se vor integra discret;
- signalistica și publicitatea nu vor acoperi elementele arhitecturale și nu vor afecta perspectivele valoroase
- împrejurimile vor fi compatibile cu caracterul străzii și arhitectura construcțiilor.

9. ACCESE ȘI PARCAJE

- accesul la parcele va fi organizat astfel încât să nu afecteze siguranța circulației feroviare și rutiere;
- parcajele se asigură în raport cu funcțiunea și capacitatea obiectivului, cu prioritate în interiorul parcelei;
- în zona protejată se va limita ocuparea dominantă a spațiului public cu parcaje și elemente tehnice;
- amenajarea spațiului public va utiliza soluții unitare și va proteja perspectivele și fondul construit valoros.

Prescripțiile pentru UTR 1i includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;

10. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI SPECIALE

- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice – 100 m din axul căii ferate – cu aviz CFR;
- zona de siguranță a căii ferate – 20 m din ax – cu interdicțiile stabilite prin RLU și legislația specifică;
- zona de siguranță a instalațiilor electrice – avizul operatorului de transport și de sistem;
- terenurile cu risc de inundare – interdicție de construire până la executarea lucrărilor de protecție;
- lucrările pe ape sau în legătură cu apele – numai în baza avizului de gospodărire a apelor/notificării prevăzute de lege;
- pentru amplasamente limitrofe fondului forestier – avizul Ocolului Silvic; pentru construcții la mai puțin de 50 m de lizieră, în condițiile legii – avizul Gărzii Forestiere;
- orice alte servituți reprezentate în planșele PUG se aplică în mod cumulativ.

11. SPAȚII VERZI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se conservă vegetația matură care contribuie la calitatea ambientală și la integrarea infrastructurii feroviare;
- se mențin perspectivele valoroase către monumente și fronturile istorice;
- spațiile verzi vor fi tratate ca parte a infrastructurii verzi urbane și a peisajului cultural;

- se limitează impermeabilizarea inutilă și se favorizează suprafețele plantate și permeabile.

12. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- conservarea și completarea plantațiilor compatibile cu siguranța feroviară;
- creșterea suprafețelor permeabile și gestionarea locală a apelor pluviale, unde este posibil;
- reabilitarea energetică a clădirilor fără alterarea caracterului arhitectural protejat;
- umbrirea spațiilor pietonale și reducerea suprafețelor minerale excesive;
- favorizarea mobilității pietonale și velo în condițiile siguranței circulațiilor.

13. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte a parcelei în IS, L1, C-rutier, C-feroviar, TE sau P;
- verificarea poziției față de monumentul istoric și limita zonei sale de protecție;
- respectarea POT: 40% pentru L1 și 70% pentru IS, precum și RH max. (S)+P+2E+(M), Hmax 11 m, fără prejudicierea regimului de protecție;
- respectarea zonei CFR de 20 m și 100 m și obținerea avizului administratorului infrastructurii, după caz;
- obținerea avizului de patrimoniu de la autoritatea competentă;
- prezentarea analizei contextuale – parcele vecine, fronturi, înălțimi, volumetrii, perspective și accese;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare;
- obținerea celorlalte avize impuse de rețele, ape, risc natural sau alte servituți.

U.T.R. 1j – VATRA DORNEI

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Zone functionale: L1, L2, IS, ID, GC, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1j este reglementat ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii. Caracterul mixt rezultă din asocierea locuirii cu serviciile, activitățile industriale/depozitare existente sau propuse, infrastructura de circulație, echiparea edilitară, spațiile verzi și apele.

Funcțiunea dominantă este locuirea și funcțiunile complementare.

UTR 1j prezintă o condiționare majoră suplimentară: zone cu risc la alunecări de teren identificate pe Str. Eroilor și Str. Bistriței. Acestea sunt reprezentate în planșele PUG și sunt supuse interdicției temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor stabilite prin studiile de specialitate.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
L2	Locuințe colective în blocuri	locuire colectivă și funcțiuni complementare
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, cult, învățământ, administrație, financiar-bancar, asigurări, turism
ID	Unități industriale și depozite	activități industriale/depozitare compatibile
GC	Gospodărire comunală	puncte de colectare deșeuri, cimitire
C	Căi de comunicație	străzi și infrastructură feroviară
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție și recreere
H	Ape	cursuri de apă și gospodărirea apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare

- locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- reabilitare, consolidare, modernizare și extindere a construcțiilor existente;
- servicii de proximitate și activități nepoluante compatibile cu locuirea;

- accese, parcaje, spații verzi și echipare edilitară.

Indicatori specifici: POT max. 40%; RH max. (S)+P+2E+(M); Hmax 11,00 m. CUT: 2,8 pentru (S)+P+2E+(M); 2,1 pentru (S)+P+1E+(M); 1,4 pentru (S)+P+(M)

3.2. L2 – Locuințe colective

- locuințe colective și funcțiuni complementare;
- reabilitarea și modernizarea blocurilor existente;
- servicii de proximitate compatibile;
- parcaje, spații de joacă, spații verzi și echipare edilitară.

Regimul de înălțime și indicatorii se aplică conform prescripției specifice UTR 1j și subzonei L2, fără depășirea condițiilor rezultate din riscurile naturale și servituțile incidente.

Indicatori specifici: POT max. 20%; RH max. (S)+P+3E+(M); Hmax 14,00 m. CUT: 1,0 pentru (S)+P+3E+(M); 0,8 pentru (S)+P+2E+(M); 0,6 pentru (S)+P+1E+(M); 0,4 pentru (S)+P+(M)

3.3. IS – Instituții publice și servicii

- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- unități sanitare;
- unități de cult;
- unități de învățământ;
- construcții administrative, financiar-bancare și asigurări;
- unități pentru turism;
- funcțiuni complementare, accese, parcaje și spații verzi.

Autorizarea va urmări compatibilitatea cu locuirea dominantă și limitarea disconfortului produs de trafic, zgomot, aprovizionare sau activități nocturne.

Indicatori specifici: POT max. 50%; RH max. (S)+P+3E+(M); Hmax 14,00 m. CUT: 2,5 pentru (S)+P+3E+(M); 2,0 pentru (S)+P+2E+(M); 1,5 pentru (S)+P+1E+(M); 1,0 pentru (S)+P+(M)

3.4. ID – Unități industriale și depozite

- sunt admise activități industriale și de depozitare compatibile cu vecinătățile și regimul de mediu;
- pentru dezvoltările propuse se vor respecta cerințele de acces tehnologic, protecție sanitară, securitate la incendiu și echipare edilitară;
- se vor institui măsuri de reducere a zgomotului, prafului, vibrațiilor, traficului greu și impactului vizual față de locuire;
- pentru indicatorii care nu sunt explicitați numeric în prescripția UTR se aplică prescripțiile generale ID și, dacă RLU o solicită, documentație urbanistică de detaliere.

3.5. GC – Gospodărire comunală

- puncte de colectare a deșeurilor;
- cimitire și amenajări aferente;
- respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu;

- integrarea vizuală a platformelor și evitarea disconfortului pentru zonele de locuire.

3.6. C – Căi de comunicație

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
 - drum comunal în intravilan: minimum 10 m din ax;
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;
- în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);

3.7. TE – Echipare tehnico-edilitară

- sunt admise rețelele și instalațiile necesare alimentării cu apă, canalizării, energiei și comunicațiilor;
- amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul operatorului competent;
- se respectă servituțile și zonele de protecție ale tuturor rețelelor.

3.8. P – Spații verzi, sport și agrement

- se mențin și se valorifică spațiile verzi și plantațiile existente;
- sunt admise amenajări pentru sport, recreere și agrement compatibile cu caracterul zonei;
- se protejează vegetația matură și se favorizează continuitatea infrastructurii verzi;

- amenajările vor limita impermeabilizarea și vor integra soluții de gestionare a apelor pluviale.

3.9. H – Ape

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
 - În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
 - Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate***
- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. RISC DE ALUNECĂRI DE TEREN – REGLEMENTARE PRIORITARĂ

Limitele zonelor cu risc la alunecări de teren sunt reprezentate în planșele de Reglementări Urbanistice/Zonificare și în planșele RLU pe UTR-uri.

- în zonele delimitate cu risc se instituie interdicție temporară de construire;
- autorizarea se poate realiza numai după clarificarea condițiilor geotehnice și a stabilității terenului prin studii de specialitate corespunzătoare amplasamentului și categoriei investiției;
- studiile vor stabili soluțiile de fundare, drenaj, colectare și evacuare a apelor, lucrările de stabilizare și condițiile de amplasare;
- se interzic lucrările de terasare, umpluturile, excavațiile sau modificările scurgerii apelor care pot reduce stabilitatea versantului;
- lucrările de infrastructură și utilități vor fi proiectate astfel încât să nu favorizeze infiltrațiile sau destabilizarea terenului;
- condițiile stabilite de studiul geotehnic și de avizele de specialitate devin obligatorii pentru autorizare.

5. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max	CUT	RH/Hmax	Condiționare majoră
L1	40%	2,8 pentru (S)+P+2E+(M); 2,1 pentru (S)+P+1E+(M); 1,4 pentru (S)+P+(M)	max. (S)+P+2E+(M) / 11 m	risc alunecări unde este delimitat
L2	20%	1,0 pentru (S)+P+3E+(M); 0,8 pentru (S)+P+2E+(M); 0,6 pentru (S)+P+1E+(M); 0,4 pentru (S)+P+(M)	max. (S)+P+3E+(M) / 14 m	risc alunecări; integrare în țesut
IS	50%	2,5 pentru (S)+P+3E+(M); 2,0 pentru	max. (S)+P+3E+(M) / 14 m	compatibilitate cu locuirea

		(S)+P+2E+(M); 1,5 pentru (S)+P+1E+(M); 1,0 pentru (S)+P+(M)		
ID	conform RLU/PUZ, după caz	conform RLU/PUZ	specific	protecție sanitară și mediu
GC/C/TE/P/H	specific funcțiunii	—	specific	servituți și riscuri

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

6.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

6.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va dispune de acces corespunzător destinației și acces pentru intervenții;
- parcajele se asigură potrivit funcțiunii, prioritar în interiorul parcelei;
- pentru IS și ID se vor organiza fluxurile de aprovizionare astfel încât să se reducă impactul asupra zonelor rezidențiale;
- în zonele cu pantă sau risc geotehnic, platformele și accesele vor evita terasările excesive.

Prescripțiile pentru UTR 1j includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- L2: un loc la 2-10 apartamente;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; învățământ – 3-4 locuri la 12 cadre didactice; sănătate – un loc la 4 angajați cu un spor de 10%; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

8. ASPECT ARHITECTURAL

- construcțiile noi se vor integra coerent în arhitectura generală a zonei privind volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior și alinierea;
- pe terenurile în pantă, volumele se vor adapta reliefului, evitând soclurile și zidurile de sprijin supradimensionate;
- se vor utiliza soluții de împrejmuire și amenajare care nu blochează scurgerea naturală a apelor;
- echipamentele tehnice și zonele de depozitare vor fi integrate sau ecranate.

9. SPAȚII VERZI, FOND FORESTIER

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, în condițiile legii, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se protejează vegetația cu rol de stabilizare a versanților; defrișările sau îndepărtarea vegetației în zonele cu risc se vor analiza cu atenție din perspectiva stabilității terenului.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

11. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării parcelei în zona de risc la alunecări și/sau inundare;
- pentru amplasamentele afectate de risc la alunecări – studiu geotehnic și măsuri de stabilizare conform concluziilor specialistului;
- respectarea indicatorilor POT, CUT, RH și Hmax specifici subzonei;
- obținerea avizelor pentru rețele electrice, ape, fond forestier, infrastructură feroviară și alte servituți, după caz;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare.

U.T.R. 1k – VATRA DORNEI**ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

Zone funcționale: P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1k Vatra Dornei este definit de Regulamentul Local de Urbanism ca zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement.

Prescripția specifică UTR 1k este asociată direct funcțiunii de agrement montan și domeniului schiabil: sunt permise instalația de transport pe cablu tip teleschi, pârtia de schi și spațiile plantate publice.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzonă
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	domeniu schiabil, spații plantate publice
H	Ape	cursuri de apă, albie și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. P – SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT****Utilizări permise**

- instalație de transport pe cablu tip teleschi;
- pârtie de schi;
- spații plantate publice.

Principii de amenajare

- amenajarea domeniului schiabil va urmări integrarea în relief și reducerea modelărilor artificiale excesive ale terenului;
- se va păstra vegetația existentă în măsura compatibilității cu siguranța pârtiei, instalației pe cablu și normele silvice;
- suprafețele neocupate de traseele și instalațiile strict necesare se vor menține sau amenaja ca suprafețe verzi/permeabile;
- lucrările de drenaj și evacuare a apelor pluviale vor preveni eroziunea și destabilizarea versanților;
- iluminatul, signalistica, mobilierul și elementele tehnice vor fi integrate în peisaj și vor evita poluarea vizuală inutilă.

3.2. H – APE

- toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- amenajările turistice și de agrement din vecinătatea apelor vor evita afectarea regimului de scurgere.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT	CUT	RH/Hmax	Observație
P	—	—	—	amenajări sportive, teleschi, pârtie, spații plantate
H	—	—	—	regim de gospodărire a apelor

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

- parcelarea nu va fragmenta funcțional domeniul schiabil și nu va împiedica continuitatea pârtiei, funcționarea instalației pe cablu sau accesul pentru intervenții și întreținere;
- limitele cadastrale și eventualele operațiuni de dezmembrare/alipire vor fi corelate cu traseele instalațiilor, zonele de siguranță și regimul fondului forestier;
- edificabilul este limitat la lucrările și amenajările permise prin funcțiunea P și la cele autorizabile în zona H;
- nu se admite transformarea UTR într-o zonă edificabilă pentru locuire, industrie sau servicii independente de funcțiunea de sport/agrement.

6. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- se vor asigura accesele necesare exploatării, întreținerii, intervențiilor de urgență și salvării montane, în măsura în care acestea sunt necesare proiectului;
- traseele de serviciu vor fi dimensionate minimal și integrate în relief;
- se vor evita platformele carosabile și suprafețele impermeabile nejustificate;
- intersecțiile dintre traseele pietonale, de întreținere și pârtie vor fi organizate pentru siguranța utilizatorilor.
- pentru certificatele de urbanism privind lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier, administrația municipiului Vatra Dornei va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- intervențiile asupra vegetației forestiere se vor realiza numai în condițiile legislației silvice și ale avizelor/aprobărilor aplicabile;
- se va urmări menținerea continuității ecologice și reducerea fragmentării habitatelor.

8. PROTECȚIA PEISAJULUI MONTAN

- amenajările vor păstra caracterul predominant natural al versantului și lizibilitatea reliefului;
- instalațiile pe cablu și elementele tehnice vor avea o expresie vizuală cât mai redusă și se vor integra în cadrul montan;
- se vor evita construcțiile masive, volumele dominante și elementele publicitare care artificializează silueta versantului;
- se vor conserva, pe cât posibil, suprafețele împădurite și vegetația cu rol peisager, de stabilizare și protecție;
- refacerea terenului și revegetarea suprafețelor afectate de lucrări vor constitui parte integrantă a proiectelor.

9. PROTECȚIA SOLULUI, EROZIUNE ȘI STABILITATE

- lucrările pentru pârtie și instalația de transport pe cablu vor limita excavațiile și umpluturile;
- se vor prevedea măsuri de drenaj, colectare controlată a apelor și protecție împotriva eroziunii;
- pe terenurile cu instabilitate sau pantă accentuată, soluțiile se vor fundamenta prin studii geotehnice corespunzătoare;
- nu se admit evacuări necontrolate de ape pe versant care pot produce ravinare, eroziune sau alunecări;
- după execuție, suprafețele afectate temporar vor fi refăcute și revegetate.

10. ECHIPARE ȘI INSTALAȚII

- echipamentele tehnice necesare teleschiului se amplasează strict în raport cu cerințele funcționale și de siguranță;
- rețelele de alimentare și comunicații se vor amplasa cu afectarea minimă a terenului și vegetației;
- soluțiile tehnice vor permite întreținerea fără extinderea necontrolată a platformelor și drumurilor de serviciu;
- instalațiile vizibile vor fi integrate peisager.

11. ZONE DE PROTECȚIE ȘI AVIZE

- avizul Ocolului Silvic pentru investițiile limitrofe fondului forestier;
- avizul Gărzii Forestiere pentru construcțiile la mai puțin de 50 m de liziera pădurii, în cazurile prevăzute de lege;
- avizul de gospodărire a apelor/notificarea pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele;
- verificarea tuturor servituților și zonelor de protecție reprezentate pe planșele PUG;
- în cazul suprapunerii unor regimuri de protecție, condițiile se aplică cumulativ.

12. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- menținerea vegetației și a capacității naturale de retenție a solului;
- utilizarea soluțiilor de drenaj care reduc viteza de scurgere și eroziunea;

- limitarea suprafețelor impermeabile;
- refacerea ecologică rapidă a terenurilor afectate de lucrări;
- proiectarea infrastructurii de agrement astfel încât să reducă presiunea asupra ecosistemelor și să permită adaptarea la variațiile sezoniere.

13. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte a amplasamentului în P și/sau H conform planșei de reglementări;
- încadrarea investiției în utilizările permise ale UTR 1k – teleschi, pârtie de schi, spații plantate publice – sau demonstrarea caracterului strict auxiliar unei utilizări permise;
- verificarea relației cu fondul forestier și liziera pădurii și obținerea avizelor silvice necesare;
- verificarea relației cu apele, riscul de inundare și obținerea avizelor de gospodărire a apelor;
- fundamentarea lucrărilor pe terenuri în pantă prin studii geotehnice, atunci când natura intervenției o impune;
- prezentarea măsurilor de protecție a solului, vegetației și peisajului și de refacere a terenului după execuție.

U.T.R. 1L – VATRA DORNEI**ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Zone functionale: L1, IS, C, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1l este zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii. Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (L1).

Reglementarea urmărește consolidarea caracterului predominant rezidențial, integrarea serviciilor compatibile, menținerea spațiilor verzi, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și controlul volumetriei construcțiilor noi.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzonă
L1	Locuințe	locuințe și funcțiuni complementare
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	transport rutier
P	Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement
H	Ape	cursuri de apă, albie și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. L1 – Locuințe și funcțiuni complementare**

- se admit locuințe și funcțiuni complementare compatibile cu caracterul rezidențial al zonei;
- se admit lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modernizare, reabilitare și extindere, cu respectarea indicatorilor UTR;
- funcțiunile complementare nu vor produce poluare, zgomot, trafic greu sau alte incompatibilități cu locuirea;
- se vor asigura accese, parcaje, spații plantate și echiparea tehnico-edilitară necesară.

Indicatori UTR: POT max. 30%; CUT max. 0,90 pentru (S)+P+1E+(M), respectiv 0,60 pentru (S)+P+(M); RH max. (S)+P+1E+(M); Hmax 8,00 m.

3.2. IS – Instituții publice și servicii / unități pentru turism

- se admit structuri și servicii turistice compatibile cu caracterul mixt și rezidențial al UTR;
- capacitatea obiectivelor va fi corelată cu accesibilitatea, parcare, echiparea edilitară și protecția vecinătăților;

- amenajările exterioare vor păstra caracterul montan și vegetația valoroasă.

Indicatori UTR: POT max. 30%; CUT max. 0,90 pentru (S)+P+1E+(M), respectiv 0,60 pentru (S)+P+(M); RH max. (S)+P+1E+(M); Hmax 8,00 m.

3.3. C – Căi de comunicație (străzi)

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor ;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. P – Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- se mențin și se valorifică spațiile plantate și vegetația existentă;
- se admit amenajări de recreere și agrement compatibile cu zona, potrivit prescripțiilor generale P;
- amenajările vor favoriza suprafețele permeabile și integrarea peisageră;
- se vor evita ocuparea excesivă cu construcții și fragmentarea spațiilor verzi.

3.5. H – Ape

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
 - În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
 - Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**
- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente

în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.

- Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
- Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
- În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT max.	RH max.	Hmax	Observații
L1	30%	0,90 / 0,60	(S)+P+1E+(M)	8,00 m	0,90 pentru RH maxim; 0,60 pentru (S)+P+(M)
IS	30%*	0,90 / 0,60*	(S)+P+1E+(M)	8,00 m	unități pentru turism; indicatorii sunt formulați la nivelul

					prescripției UTR
C	specific	—	specific	specific	respectarea retragerilor față de axul străzii
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	regim de gospodărire a apelor

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ALINIAMENT ȘI PARCELARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

6. ASPECT ARHITECTURAL

- clădirile noi se vor integra coerent în arhitectura generală a zonei prin volum, înălțime, aspect exterior și raportare la stradă;
- materialele și cromatica vor fi compatibile cu caracterul rezidențial-turistic și montan;
- clădirile noi vor evita fronturile excesiv de lungi și volumele disproporționate în raport cu parcelarul și cadrul montan;
- echipamentele tehnice, panourile și instalațiile vizibile se vor integra discret;
- amenajările turistice vor evita artificializarea excesivă a terenului și vor păstra vegetația valoroasă;
- împrejuririle și amenajările exterioare vor permite integrarea peisageră și nu vor crea bariere vizuale excesive.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare parcelă construibilă va avea acces corespunzător la circulația publică;
- parcajele necesare se vor asigura în interiorul parcelei, în raport cu funcțiunea și capacitatea obiectivului;
- pentru unitățile turistice se vor dimensiona parcajele și spațiile de întoarcere astfel încât să nu fie transferată presiunea de staționare asupra străzilor;

- accesele vor fi configurate pentru siguranța circulației și, după caz, pentru accesul vehiculelor de intervenție.
- Prescripțiile pentru UTR 1I includ:
- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

8. FOND FORESTIER

- pentru investițiile pe amplasamente limitrofe fondului forestier se va solicita avizul Ocolului Silvic arondat, în condițiile RLU;
- pentru construcțiile amplasate la mai puțin de 50 m de liziera pădurii, în cazurile prevăzute de legislația aplicabilă, se va obține avizul Gărzii Forestiere competente;
- se va proteja vegetația cu rol peisager, de stabilizare și de protecție.

9. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile, în condițiile operatorilor;
- soluțiile individuale temporare sau definitive, acolo unde sunt legal admise, nu vor produce poluarea solului și apelor;
- rețelele și bransamentele se vor amplasa astfel încât să permită accesul pentru întreținere și să reducă impactul asupra spațiului public și peisajului.

10. SPAȚII VERZI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se conservă vegetația matură care contribuie la calitatea ambientală și la integrarea infrastructurii feroviare;
- se mențin perspectivele valoroase către monumente și fronturile istorice;
- spațiile verzi vor fi tratate ca parte a infrastructurii verzi urbane și a peisajului cultural;
- se limitează impermeabilizarea inutilă și se favorizează suprafețele plantate și permeabile.

11. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- suprafețele neocupate de construcții, acces și parcaje vor fi amenajate preponderent ca spații verzi/permeabile;
- se recomandă păstrarea arborilor maturi și completarea vegetației cu specii adaptate condițiilor locale;
- se va limita impermeabilizarea excesivă a curților și parcajelor;

- apele pluviale vor fi gestionate, pe cât posibil, prin soluții de retenție/infiltrație compatibile cu condițiile geotehnice;
- se vor favoriza soluțiile de eficiență energetică fără afectarea caracterului arhitectural și peisager.

12. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării parcelei în subzona L1, IS, C, P sau H pe planșa de reglementări;
- respectarea POT max. 30%, CUT max. 0,90/0,60, RH max. (S)+P+1E+(M) și Hmax 8,00 m, după configurația propusă;
- respectarea distanțelor față de axul străzilor: 6,50 m pentru categoria III și 3,00 m pentru categoria IV;
- verificarea riscului de inundare și a regimului apelor;
- verificarea relației cu fondul forestier/liziera și obținerea avizelor necesare, după caz;
- asigurarea accesului, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților;
- pentru unitățile turistice, demonstrarea compatibilității capacității și fluxurilor cu zona rezidențială.

U.T.R. 1m – VATRA DORNEI**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Zone functionale: IS, C, TE, P

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 1m Vatra Dornei este definit în Regulamentul Local de Urbanism ca zonă pentru instituții publice și servicii.

Funcțiunea dominantă este zona pentru instituții publice și servicii - unitati pentru turism.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	străzi
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție și recreere

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII****Utilizări**

- unități pentru turism și amenajările complementare acestora;
- servicii și dotări compatibile cu funcțiunea dominantă, în condițiile prescripțiilor generale IS;
- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modernizare, reabilitare și extindere, în limitele indicatorilor UTR;
- accese, parcaje, spații verzi, amenajări exterioare și echipare tehnico-edilitară necesare funcționării obiectivelor.

Condiții de compatibilitate

- capacitatea unităților turistice va fi corelată cu suprafața parcelei, accesibilitatea și numărul de locuri de parcare;
- se vor evita funcțiunile sau activitățile generatoare de poluare, zgomot, vibrații, mirosuri ori trafic incompatibil cu caracterul turistic și urban al zonei;
- spațiile de aprovizionare, gospodărire și instalațiile tehnice vor fi integrate astfel încât să reducă impactul asupra spațiului public și vecinătăților;
- amenajările vor urmări o relație echilibrată între suprafața construită, spațiile plantate și cadrul peisager.

Indicatori UTR: POT max. 30%; CUT max. 0,90 pentru (S)+P+1E+(M), respectiv 0,60 pentru (S)+P+(M); RH max. (S)+P+1E+(M); Hmax 8,00 m.

3.2. C – CĂI DE COMUNICAȚIE (STRĂZI)

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor ;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.3. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- se admit rețele, instalații și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării zonei;
- se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor și condițiile impuse de operatorii de utilități;
- bransamentele și instalațiile aferente obiectivelor turistice vor fi dimensionate în raport cu capacitatea acestora;
- echipamentele tehnice vizibile vor fi integrate arhitectural și peisager.

3.4. P – SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- se mențin și se valorifică spațiile plantate existente;
- se admit amenajări peisagere și de agrement compatibile cu funcțiunea turistică și de servicii;
- suprafețele neocupate de construcții, accese și parcaje vor fi amenajate cu prioritate ca spații verzi/permeabile;
- se vor prevedea spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU, raportat la funcțiunea concretă;
- se va proteja vegetația matură cu rol peisager și ambiental.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT max.	RH max.	Hmax	Observații
IS	30%	0,90	(S)+P+1E+(M)	8,00 m	indicatori formulați expres la nivelul UTR 1m
C	specific	—	specific	specific	zonă de circulație; retrageri față de ax
TE	specific	—	specific	specific	conform

					necesităților tehnice și avizelor
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/amenajări complementare

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

- amplasarea față de stradă va urmări integrarea coerentă în frontul și caracterul zonei;
- se respectă minimum 6,50 m din axul străzilor principale de categoria a III-a;
- se respectă minimum 3,00 m din axul străzilor secundare de categoria a IV-a;
- retragerile laterale și posterioare vor respecta normele de securitate la incendiu, însoțire, întreținere și protecția vecinătăților;
- organizarea incintei va asigura separarea, după caz, a fluxurilor pietonale, auto, de aprovizionare și intervenție.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

6. ASPECT ARHITECTURAL

- clădirile noi vor avea o expresie arhitecturală coerentă cu zona și cu funcțiunea turistică;
- materialele, finisajele și cromatica vor fi alese pentru integrarea în cadrul construit și natural;
- instalațiile tehnice, aparatele de climatizare, antenele și elementele publicitare vor fi integrate discret;

- amenajările exterioare și împrejuririle nu vor afecta calitatea spațiului public și percepția peisajului.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces corespunzător funcțiunii și capacității sale;
- parcajele se vor asigura cu prioritate în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile funcțiunii turistice sau de servicii;
- se vor prevedea, după caz, spații pentru oprire, întoarcere, aprovizionare și accesul vehiculelor de intervenție;
- organizarea parcajelor va limita impermeabilizarea excesivă și impactul vizual.
- Prescripțiile pentru UTR 1m includ:
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

8. RISC DE INUNDARE ȘI GOSPODĂRIREA APELOR

- amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă până la executarea lucrărilor de protecție;
- toate lucrările ce se execută pe ape sau în legătură cu apele se realizează numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției, conform reglementărilor legale;
- apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat, fără afectarea proprietăților învecinate și fără favorizarea eroziunii;
- soluțiile de canalizare și evacuare a apelor uzate vor preveni poluarea solului și apelor.

9. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se vor conserva, pe cât posibil, arborii și vegetația cu rol de protecție și integrare peisajeră.

10. SPAȚII VERZI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- se conservă vegetația matură care contribuie la calitatea ambientală și la integrarea infrastructurii feroviare;
- se mențin perspectivele valoroase către monumente și fronturile istorice;
- spațiile verzi vor fi tratate ca parte a infrastructurii verzi urbane și a peisajului cultural;

- se limitează impermeabilizarea inutilă și se favorizează suprafețele plantate și permeabile.

12. PROTECȚIA PEISAJULUI ȘI ADAPTAREA CLIMATICĂ

- se va urmări integrarea volumelor construite în cadrul montan și limitarea impactului vizual;
- se vor păstra și completa spațiile verzi și vegetația cu rol de umbră și ameliorare microclimatică;
- se va limita impermeabilizarea terenului și se vor utiliza, unde condițiile permit, soluții de retenție/infiltrație a apelor pluviale;
- se recomandă soluții de eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile integrate arhitectural;
- iluminatul exterior va fi dimensionat funcțional și va limita disconfortul și poluarea luminoasă.

13. UTILIZĂRI INCOMPATIBILE / INTERDICȚII

- funcțiuni industriale sau de depozitare incompatibile cu caracterul de instituții, servicii și turism;
- activități generatoare de poluare sau disconfort semnificativ;
- construcții care depășesc POT 30%, CUT 0,90/0,60, RH (S)+P+1E+(M) sau Hmax 8 m;
- construcții amplasate cu nerespectarea retragerilor față de axul străzilor;
- construcții pe terenurile cu risc de inundare înainte de realizarea măsurilor de protecție;
- intervenții care încalcă regimul fondului forestier, al rețelelor edilitare sau alte servituți incidente.

14. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării parcelei în IS, C, TE sau P conform planșei PUG;
- respectarea POT max. 30%, CUT max. 0,90/0,60, RH max. (S)+P+1E+(M) și Hmax 8,00 m pentru construcțiile reglementate prin prescripția UTR;
- respectarea distanțelor de minimum 6,50 m din axul străzilor categoria III și 3,00 m din axul străzilor categoria IV;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților corespunzătoare capacității obiectivului;
- verificarea riscului de inundare și a regimului de gospodărire a apelor;
- verificarea relației cu fondul forestier și liziera și obținerea avizelor silvice, după caz;
- obținerea avizelor operatorilor de utilități și a tuturor avizelor impuse de servituțile incidente.

U.T.R. 1n – VATRA DORNEI**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII****Zone: IS, C, TE, P****1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

UTR 1n Vatra Dornei este definit în Regulamentul Local de Urbanism ca zonă pentru instituții publice și servicii.

Funcțiunea dominantă este zona pentru instituții publice și servicii - unitati pentru turism.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	străzi
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție și recreere

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII****Utilizări**

- unități pentru turism și amenajările complementare acestora;
- servicii și dotări compatibile cu funcțiunea dominantă, în condițiile prescripțiilor generale IS;
- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modernizare, reabilitare și extindere, în limitele indicatorilor UTR;
- accese, parcaje, spații verzi, amenajări exterioare și echipare tehnico-edilitară necesare funcționării obiectivelor.

Condiții de compatibilitate

- capacitatea unităților turistice va fi corelată cu suprafața parcelei, accesibilitatea și numărul de locuri de parcare;
- se vor evita funcțiunile sau activitățile generatoare de poluare, zgomot, vibrații, mirosuri ori trafic incompatibil cu caracterul turistic și urban al zonei;
- spațiile de aprovizionare, gospodărire și instalațiile tehnice vor fi integrate astfel încât să reducă impactul asupra spațiului public și vecinătăților;
- amenajările vor urmări o relație echilibrată între suprafața construită, spațiile plantate și cadrul peisager.

Indicatori UTR: POT max. 30%; CUT max. 0,90 pentru (S)+P+1E+(M), respectiv 0,60 pentru (S)+P+(M); RH max. (S)+P+1E+(M); Hmax 8,00 m.

3.2. C – CĂI DE COMUNICAȚIE (STRĂZI)

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.3. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- se admit rețele, instalații și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării zonei;
- se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor și condițiile impuse de operatorii de utilități;
- bransamentele și instalațiile aferente obiectivelor turistice vor fi dimensionate în raport cu capacitatea acestora;
- echipamentele tehnice vizibile vor fi integrate arhitectural și peisager.

3.4. P – SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- se mențin și se valorifică spațiile plantate existente;
- se admit amenajări peisagere și de agrement compatibile cu funcțiunea turistică și de servicii;
- suprafețele neocupate de construcții, accese și parcaje vor fi amenajate cu prioritate ca spații verzi/permeabile;
- se vor prevedea spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU, raportat la funcțiunea concretă;
- se va proteja vegetația matură cu rol peisager și ambiental.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT max.	RH max.	Hmax	Observații
IS	30%	0,90	(S)+P+1E+(M)	8,00 m	indicatori formulați expres la nivelul UTR 1n
C	specific	—	specific	specific	zonă de circulație; retrageri față de ax
TE	specific	—	specific	specific	conform

					necesităților tehnice și avizelor
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/amenajări complementare

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

- amplasarea față de stradă va urmări integrarea coerentă în frontul și caracterul zonei;
- se respectă minimum 6,50 m din axul străzilor principale de categoria a III-a;
- retragerile laterale și posterioare vor respecta normele de securitate la incendiu, însoțire, întreținere și protecția vecinătăților;
- organizarea incintei va asigura separarea, după caz, a fluxurilor pietonale, auto, de aprovizionare și intervenție.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

6. ASPECT ARHITECTURAL

- clădirile noi vor avea o expresie arhitecturală coerentă cu zona și cu funcțiunea turistică;
- materialele, finisajele și cromatica vor fi alese pentru integrarea în cadrul construit și natural;
- instalațiile tehnice, aparatele de climatizare, antenele și elementele publicitare vor fi integrate discret;

- amenajările exterioare și împrejuririle nu vor afecta calitatea spațiului public și percepția peisajului.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces corespunzător funcțiunii și capacității sale;
- parcajele se vor asigura cu prioritate în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile funcțiunii turistice sau de servicii;
- se vor prevedea, după caz, spații pentru oprire, întoarcere, aprovizionare și accesul vehiculelor de intervenție;
- organizarea parcajelor va limita impermeabilizarea excesivă și impactul vizual.
- Prescripțiile pentru UTR 1n includ:
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

8. RISC DE INUNDARE ȘI GOSPODĂRIREA APELOR

- amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă până la executarea lucrărilor de protecție;
- toate lucrările ce se execută pe ape sau în legătură cu apele se realizează numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției, conform reglementărilor legale;
- apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat, fără afectarea proprietăților învecinate și fără favorizarea eroziunii;
- soluțiile de canalizare și evacuare a apelor uzate vor preveni poluarea solului și apelor.

9. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se vor conserva, pe cât posibil, arborii și vegetația cu rol de protecție și integrare peisajeră.

10. PROTECȚIA PEISAJULUI ȘI ADAPTAREA CLIMATICĂ

- se va urmări integrarea volumelor construite în cadrul montan și limitarea impactului vizual;
- se vor păstra și completa spațiile verzi și vegetația cu rol de umbră și ameliorare microclimatică;
- se va limita impermeabilizarea terenului și se vor utiliza, unde condițiile permit, soluții de retenție/infiltrație a apelor pluviale;
- se recomandă soluții de eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile integrate arhitectural;
- iluminatul exterior va fi dimensionat funcțional și va limita disconfortul și poluarea luminoasă.

13. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării parcelei în IS, C, TE sau P conform planșei PUG;

- respectarea POT max. 30%, CUT max. 0,90/0,60, RH max. (S)+P+1E+(M) și Hmax 8,00 m pentru construcțiile reglementate prin prescripția UTR;
- respectarea distanțelor de minimum 6,50 m din axul străzilor categoria III și 3,00 m din axul străzilor categoria IV;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților corespunzătoare capacității obiectivului;
- verificarea riscului de inundare și a regimului de gospodărire a apelor;
- verificarea relației cu fondul forestier și liziera și obținerea avizelor silvice, după caz;
- obținerea avizelor operatorilor de utilități și a tuturor avizelor impuse de servituțile incidente.

U.T.R. 1o – VATRA DORNEI**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Zone functionale: IS, L1, C, TE, P, DS

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Funcțiunea dominantă a UTR-ului este zona pentru instituții publice și servicii - unități pentru turism; unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii; construcții administrative – stație meteo.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzone
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică și servicii; administrație; turism
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni complementare
C	Căi de comunicație	transport rutier
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele, construcții și instalații aferente
P	Spații verzi, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement
DS	Destinație specială	funcțiuni cu regim special, conform legislației specifice
H	Ape	cursuri de apă, albie și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII****Utilizări prevăzute**

- unități pentru turism;
- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- construcții administrative – stație meteo.

Condiții de amplasare și funcționare

- capacitatea obiectivelor turistice, comerciale și de alimentație publică va fi corelată cu accesibilitatea, parcajele și echiparea tehnico-edilitară;
- stația meteo și eventualele amenajări aferente vor respecta cerințele tehnice și zonele de protecție specifice funcționării acestora.

Indicatori UTR: POT max. 30%; CUT max. 0,90 pentru (S)+P+1E+(M), respectiv 0,60 pentru (S)+P+(M); RH max. (S)+P+1E+(M); Hmax 8,00 m.

3.2. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- se menține funcțiunea de locuire acolo unde este delimitată prin planșa de reglementări;
- se admit intervenții asupra fondului construit și construcții noi cu respectarea indicatorilor UTR, a acceselor, parcajelor și normelor de însoțire și securitate;
- funcțiunile complementare locuirii trebuie să fie compatibile cu caracterul dominant de instituții publice și servicii al UTR;
- nu se admit activități care generează poluare sau disconfort incompatibil cu locuirea.

Indicatori UTR: POT max. 30%; CUT max. 0,90 pentru (S)+P+1E+(M), respectiv 0,60 pentru (S)+P+(M); RH max. (S)+P+1E+(M); Hmax 8,00 m.

3.3. C – CĂI DE COMUNICAȚIE (STRĂZI)

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.
- Interdicții și condiționări:
- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor ;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
- stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
- stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
- stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- se admit rețele, instalații și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării zonei, potrivit prescripțiilor generale TE;
- se respectă zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și condițiile operatorilor;
- amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- echipamentele tehnice se vor integra astfel încât să reducă impactul asupra spațiului public și peisajului.

3.5. P – SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- se păstrează și se valorifică suprafețele verzi delimitate în planșa de reglementări;
- se admit amenajările compatibile prevăzute de prescripțiile generale P;
- se vor proteja arborii și vegetația cu rol ambiental și peisager;
- suprafețele neocupate de construcții, accese și parcaje vor fi amenajate preponderent permeabil și plantat.

3.6. DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- pentru zona cu destinație specială se aplică prescripțiile generale DS și legislația specifică obiectivelor cu caracter special;
- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor care urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;
- pentru amplasamentele și lucrările care intră sub incidența regimului special se vor solicita avizele instituțiilor competente prin certificatul de urbanism.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT max.	RH max.	Hmax
IS	30%	0,90 / 0,60	(S)+P+1E+(M)	8,00 m
L1	30%	0,90 / 0,60*	(S)+P+1E+(M)*	8,00 m
GC	conform regimului specific	—	specific	specific
C	specific	—	specific	specific
TE	specific	—	specific	specific
P	specific funcțiunii	—	specific	specific
DS	regim special	—	regim special	regim special

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

Edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a retragerilor, zonelor de siguranță ale rețelelor, regimului DS și celorlalte servituți reprezentate pe planșe.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

6. ASPECT ARHITECTURAL

- se recomandă materiale și finisaje compatibile cu arhitectura montană și balneară locală;
- se interzic culorile stridente, suprafețele puternic reflectante și materialele discordante pe suprafețe dominante;
- acoperișurile vor avea o geometrie compatibilă cu fondul construit valoros; mansardele vor fi înscrise în volumul acoperișului;
- instalațiile tehnice, aparatele de climatizare, antenele și cablurile vor fi integrate discret și nu vor domina fațadele principale;
- publicitatea și signalistica se vor dimensiona și amplasa fără acoperirea elementelor arhitecturale și fără afectarea perspectivelor.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va dispune de acces corespunzător funcțiunii și capacității;
- parcajele necesare se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile;
- pentru unitățile turistice, comerciale și de alimentație publică se vor organiza distinct, după caz, fluxurile de clienți, aprovizionare și intervenție;
- accesele nu vor afecta siguranța și fluența circulației publice.
- Prescripțiile pentru UTR 1o includ:
 - L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
 - IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

8. SPAȚII VERZI ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU;
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- se protejează arborii maturi și se completează plantațiile acolo unde este posibil;
- activitățile generatoare de poluare sau disconfort incompatibil cu locuirea sunt interzise.

9. PROTECȚII ȘI SERVITUȚI

- se respectă zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare;
- pentru lucrările în legătură cu apele se obțin avizele specifice;
- în zonele cu risc natural, autorizarea se condiționează de măsurile și studiile prevăzute în PUG și în legislația aplicabilă;
- dacă o parcelă este afectată de mai multe servituți sau regimuri de protecție, acestea se aplică cumulativ.

10. PROTECȚIA PEISAJULUI MONTAN

- amenajările vor păstra caracterul predominant natural al versantului și lizibilitatea reliefului;
- se vor evita construcțiile masive, volumele dominante și elementele publicitare care artificializează silueta versantului;
- se vor conserva, pe cât posibil, suprafețele împădurite și vegetația cu rol peisager, de stabilizare și protecție;
- refacerea terenului și revegetarea suprafețelor afectate de lucrări vor constitui parte integrantă a proiectelor.

11. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;

12. REGIMUL SPECIAL DE AVIZARE

- se va verifica pentru fiecare amplasament dacă se află în zona de protecție de 2.400 m materializată pe planșele PUG;
- pentru lucrările aflate sub incidența acestei zone se vor obține avizele M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I. prevăzute de RLU;
- regimul DS și avizele aferente se aplică cumulativ cu celelalte reglementări urbanistice.

13. CONDIȚII PENTRU AUTORIZARE

- pentru autorizarea construcțiilor se va asigura fundamentarea geotehnică potrivit cerințelor PUG și legislației aplicabile;
- respectarea POT max. 30%, CUT max. 0,90/0,60, RH max. (S)+P+1E+(M) și Hmax 8,00 m acolo unde indicatorii UTR sunt aplicabili;
- respectarea retragerilor de 6,50 m, respectiv 4,50 m din axul străzilor, conform prescripției specifice;
- obținerea avizului operatorului pentru construcțiile din zona de siguranță a instalațiilor electrice;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m și obținerea avizelor M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., după caz;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare.

U.T.R. 1p – VATRA DORNEI**ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Zone funcționale: L1, C, P

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Zone funcționale: L1 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare; C – zonă căi de comunicație (străzi); P – zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzone
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni complementare
C	Căi de comunicație	transport rutier
P	Spații verzi, sport și agrement	parcuri, scuaruri, plantații, sport, agrement

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. L1 – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE****Utilizări și caracter**

- se admit locuințe și funcțiuni complementare;
- se admit lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modernizare, reabilitare și extindere, cu respectarea indicatorilor specifici UTR 1p;
- funcțiunile complementare nu vor genera poluare, zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic incompatibil cu locuirea;
- amenajările aferente locuirii vor include accese, parcaje, spații plantate și echiparea tehnico-edilitară necesară.

Pentru construcțiile noi din UTR 1p: POT max. 30%; CUT max. 0,60 pentru (S)+P+(M); RH max. (S)+P+(M); Hmax 5,00 m.

3.2. C – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (STRĂZI)**Utilizări admise:**

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor ;

- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.3. P – SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- se păstrează și se valorifică vegetația existentă cu rol ambiental și peisager;
- se admit amenajări de spații verzi, recreere și agrement compatibile cu caracterul zonei;
- suprafețele amenajate vor favoriza permeabilitatea solului și continuitatea vegetației;
- construcțiile și amenajările auxiliare nu vor conduce la transformarea subzonei P într-o zonă rezidențială edificată.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT max.	RH max.	Hmax
L1	30%	0,60	(S)+P+(M)	5,00 m
C	specific funcțiunii	—	—	—
P	specific funcțiunii	—	specific	specific

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități, fără afectarea frontului istoric.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

6. ASPECT ARHITECTURAL

- se recomandă materiale și finisaje compatibile cu arhitectura montană și balneară locală;
- se interzic culorile stridente, suprafețele puternic reflectante și materialele discordante pe suprafețe dominante;
- acoperișurile vor avea o geometrie compatibilă cu fondul construit valoros; mansardele vor fi înscrise în volumul acoperișului;
- instalațiile tehnice, aparatele de climatizare, antenele și cablurile vor fi integrate discret și nu vor domina fațadele principale;
- publicitatea și signalistica se vor dimensiona și amplasa fără acoperirea elementelor arhitecturale și fără afectarea perspectivelor.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va dispune de acces corespunzător funcțiunii și capacității;
- parcajele necesare se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile;
- pentru unitățile turistice, comerciale și de alimentație publică se vor organiza distinct, după caz, fluxurile de clienți, aprovizionare și intervenție;
- accesesele nu vor afecta siguranța și fluenta circulației publice.
- Prescripțiile pentru UTR 1p includ:
- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;

8. SPAȚII VERZI ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- se protejează arborii maturi și se completează plantațiile acolo unde este posibil;
- activitățile generatoare de poluare sau disconfort incompatibil cu locuirea sunt interzise.

9. PROTECȚII ȘI SERVITUȚI

- se respectă zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare;
- pentru lucrările în legătură cu apele se obțin avizele specifice;

- în zonele cu risc natural, autorizarea se condiționează de măsurile și studiile prevăzute în PUG și în legislația aplicabilă;
- dacă o parcelă este afectată de mai multe servituți sau regimuri de protecție, acestea se aplică cumulativ.

10. PROTECȚIA PEISAJULUI MONTAN

- amenajările vor păstra caracterul predominant natural al versantului și lizibilitatea reliefului;
- se vor evita construcțiile masive, volumele dominante și elementele publicitare care artificializează silueta versantului;
- se vor conserva, pe cât posibil, suprafețele împădurite și vegetația cu rol peisager, de stabilizare și protecție;
- refacerea terenului și revegetarea suprafețelor afectate de lucrări vor constitui parte integrantă a proiectelor.

11. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;

12. CONDIȚII PENTRU AUTORIZARE

- respectarea POT max. 30%, CUT max. 0,60, RH max. (S)+P+(M) și Hmax 5,00 m pentru construcțiile reglementate prin prescripția UTR;
- respectarea distanței de minimum 3,00 m din axul străzilor secundare categoria IV;
- asigurarea accesului, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților.

U.T.R. 2– ROȘU

U.T.R. 2a – ROȘU

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Zone functionale: L1, IS, ID, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 2a Roșu - zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

Caracterul mixt rezultă din asocierea locuirii cu serviciile, activitățile industriale/depozitare existente sau propuse, infrastructura de circulație, echiparea edilitară, spațiile verzi și apele.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, cult, turism
ID	Unități industriale și depozite	unități existente/propuse, condiționate de compatibilitate
C	Căi de comunicație	transport rutier
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție, recreere
H	Ape	cursuri de apă și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- se admit locuințe și funcțiuni complementare;
- se admit lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modernizare, reabilitare și extindere cu respectarea indicatorilor UTR;

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M); regim maxim = (S)+P+2E+(M), Hmax 11,00 m.

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- unități sanitare;

- unități de cult;
- construcții administrative, financiar-bancare și asigurări;
- unități pentru turism;

POT maxim = 50%; CUT = 2,00 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 1,50 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 1,00 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

Capacitatea și organizarea funcțiunilor IS vor fi corelate cu accesibilitatea, parcajele, echiparea edilitară și compatibilitatea cu locuirea dominantă.

3.3. ID – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

- pentru unitățile industriale și depozitele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- organizarea funcțională, accesele, platformele, parcajele, circulațiile tehnologice, echiparea edilitară și măsurile de protecție se vor fundamenta prin documentația urbanistică cerută de RLU;
- activitățile vor respecta condițiile de protecție a mediului, sănătății populației și compatibilității cu locuințele existente din UTR.
- funcțiunile industriale vor fi organizate astfel încât impactul asupra zonelor de locuire și servicii să fie limitat prin măsuri tehnice și spațiale;
- extinderile și investițiile noi vor respecta zonele de protecție și servituțile infrastructurilor și ale cursurilor de apă, după caz.

3.4. C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor ;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.5. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- se admit rețele, instalații și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării UTR;

- se respectă zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și condițiile operatorilor;
- amplasarea construcțiilor în zonele de siguranță ale infrastructurilor se face numai cu avizele operatorilor competenți;
- echipamentele și rețelele vor fi amplasate cu reducerea impactului asupra locuirii, spațiului public și peisajului.

3.6. P – SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- se mențin și se valorifică spațiile verzi și vegetația existentă;
- se admit amenajări compatibile de recreere, sport și agrement potrivit prescripțiilor generale P;
- se vor proteja vegetația matură și suprafețele cu rol de protecție și continuitate ecologică;
- suprafețele neocupate de construcții și circulații vor fi menținute pe cât posibil permeabile și plantate.

3.7. H – APE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
 - În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
 - Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate***
- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi,

unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.

- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	-
IS	50%	2,00 / 1,50 / 1,00	(S)+P+2E+(M)	11 m	-
ID	prin PUZ	prin PUZ / prescripții ID	conform PUZ/RLU	conform PUZ/RLU	POT pentru unități propuse stabilit prin PUZ
C	specific	—	—	—	regim drumuri
TE	specific	—	specific	specific	zone de protecție rețele
P	specific	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	gospodărirea apelor

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- în subzona ID, operațiunile necesare dezvoltărilor noi vor fi corelate cu PUZ-ul obligatoriu pentru stabilirea indicatorilor;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare construcție va dispune de acces corespunzător destinației;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție;
- necesarul de parcaje se asigură conform funcțiunii, prioritar în interiorul parcelei;
- pentru instituții/servicii se vor asigura parcaje dimensionate la capacitatea obiectivului;
- parcajele necesare se vor asigura în raport cu funcțiunea și capacitatea obiectivului, cu prioritate în interiorul parcelei;
- obiectivele IS și ID vor asigura spațiile necesare aprovizionării și manevrelor fără blocarea circulației publice;
- accesele vor fi dimensionate corespunzător și vor permite intervenția vehiculelor de urgență.

Prescripțiile pentru UTR 2a includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; sănătate – un loc la 4 angajați cu un spor de 10%; comerț – un

loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier, administrația municipiului va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se vor limita intervențiile care fragmentează vegetația și continuitatea ecologică.

8. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor care urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;
- incidența acestei zone se verifică pentru fiecare amplasament prin certificatul de urbanism.

9. SPAȚII VERZI, FOND FORESTIER

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU;
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Administrație, financiar-bancar și asigurări: minimum 15% din suprafața terenului.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- Cultură: 10-20% din suprafața totală a terenului.
- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, în condițiile legii, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se protejează vegetația cu rol de stabilizare a versanților; defrișările sau îndepărtarea vegetației în zonele cu risc se vor analiza cu atenție din perspectiva stabilității terenului.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;

- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile industriale și de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

11. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte în L1, IS, ID, C, TE, P sau H conform planșei de reglementări;
- pentru L1: POT max. 30%, CUT 1,20/0,90/0,60, RH max. (S)+P+2E+(M), Hmax 11 m;
- pentru IS: POT max. 50%, CUT 2,00/1,50/1,00, RH max. (S)+P+2E+(M), Hmax 11 m;
- pentru unitățile industriale/depozitele propuse: elaborarea PUZ pentru stabilirea POT și a condițiilor de dezvoltare;
- verificarea riscului de inundare și a regimului apelor;
- verificarea relației cu fondul forestier/liziera și obținerea avizelor, după caz;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m a obiectivelor speciale;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării tehnico-edilitare.

U.T.R. 2b – ROȘU

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ M.Ap.N.

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracterul special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.)

1. IDENTIFICARE CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 2b Roșu este constituit exclusiv din subzona DS – zonă cu destinație specială, aferentă unui obiectiv M.A.p.N.

2. REGIM FUNCȚIONAL

Prevederi:

- (1) Potrivit art.2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPPnr.2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
- (2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I., M.A.p.N, S.R.I. pentru:
 - a) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor speciale din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - b) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
 - c) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I., M.A.p.N, S.R.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
 - modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
 - pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;

- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
 - (4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.

U.T.R. 2c – ROȘU

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Zone functionale: L1, IS, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 2c Roșu este definit în RLU ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

Reglementarea urmărește consolidarea caracterului predominant rezidențial, integrarea serviciilor compatibile, menținerea spațiilor verzi, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și controlul volumetriei construcțiilor noi.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	transport rutier
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție, recreere
H	Ape	cursuri de apă și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3. 1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- se admit locuințe și funcțiuni complementare;
- construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra fondului construit vor respecta POT, CUT, regimul de înălțime și Hmax stabilite pentru UTR 2c;
- funcțiunile complementare trebuie să fie compatibile cu locuirea și să nu genereze poluare, zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic incompatibil;
- se vor asigura accese, parcaje, spații plantate și echiparea tehnico-edilitară necesară.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- unități pentru turism;
- funcțiunile IS se vor integra în caracterul predominant rezidențial al UTR;
- capacitatea obiectivelor va fi corelată cu accesibilitatea, parcajele, utilitățile și protecția vecinătăților.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.3. C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - drum comunal în intravilan: minimum 10 m din ax, de o parte și de alta;
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- se admit rețele, instalații și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării zonei;
- se respectă zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și condițiile operatorilor;
- intervențiile asupra infrastructurii se vor realiza numai cu avizele și condițiile tehnice impuse de administratorii rețelelor;
- echipamentele tehnice se vor amplasa astfel încât impactul asupra locuirii și peisajului să fie redus.

3.5 . P – SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- se mențin și se valorifică suprafețele verzi delimitate în planșa de reglementări;
- se admit amenajări compatibile de recreere, sport și agrement;

- se va proteja vegetația matură și se va urmări continuitatea suprafețelor plantate;
- suprafețele libere vor fi amenajate preponderent permeabil și plantat.

3.6. H – APE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
 - În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
 - Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate***
- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de

- gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1 / construcții reglementate la nivelul UTR	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	CUT în funcție de RH
IS	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)*	11 m	RLU formulează indicatorii la nivelul UTR
C	specific	—	—	—	DC: min. 10 m din ax
TE	specific	—	specific	specific	zone de siguranță
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	gospodărirea apelor

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces legal și corespunzător funcțiunii;
- parcajele se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile;
- pentru comerț, alimentație publică și turism se vor organiza fluxurile astfel încât să nu afecteze locuirea și circulația publică;
- accesele vor permite intervenția vehiculelor de urgență.

Prescripțiile pentru UTR 2c includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier, administrația municipiului va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se vor limita intervențiile care fragmentează vegetația și continuitatea ecologică.

8. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor care urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;

- incidența acestei zone se verifică pentru fiecare amplasament prin certificatul de urbanism.

9. SPAȚII VERZI, FOND FORESTIER

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, în condițiile legii, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se protejează vegetația cu rol de stabilizare a versanților; defrișările sau îndepărtarea vegetației în zonele cu risc se vor analiza cu atenție din perspectiva stabilității terenului.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

11. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- respectarea POT max. 30%, CUT 1,20/0,90/0,60, RH max. (S)+P+2E+(M) și Hmax 11 m;
- respectarea zonei de protecție a drumurilor comunale – minimum 10 m din ax, unde este incidentă;
- verificarea riscului de inundare și a regimului apelor;
- verificarea relației cu fondul forestier și liziera;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare;
- respectarea prescripțiilor generale corespunzătoare fiecărei subzone.

U.T.R. 2d – ROȘU

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Zone functionale: L1, IS, C, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 2d Roșu este definit în RLU ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

Reglementarea urmărește consolidarea caracterului predominant rezidențial, integrarea serviciilor compatibile, menținerea spațiilor verzi, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și controlul volumetriei construcțiilor noi.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	transport rutier
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție, recreere
H	Ape	cursuri de apă și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- se admit locuințe și funcțiuni complementare;
- construcțiile noi și intervențiile asupra fondului construit vor respecta indicatorii specifici UTR 2d;
- funcțiunile complementare vor fi compatibile cu locuirea și nu vor genera disconfort incompatibil cu caracterul rezidențial;
- se vor asigura accese, parcaje, spații plantate și echiparea edilitară necesară.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- se admit unități pentru turism;

- unitățile turistice vor fi dimensionate în raport cu accesibilitatea, capacitatea parcelei, parcajele și utilitățile;
- amenajările turistice nu vor afecta caracterul predominant rezidențial, siguranța circulației sau regimul apelor;

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.3. C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. P – SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- se mențin și se valorifică spațiile verzi delimitate în planșa de reglementări;
- se admit amenajări compatibile de recreere, sport și agrement;
- se va proteja vegetația matură și se va urmări continuitatea suprafețelor plantate;
- suprafețele libere vor fi amenajate preponderent permeabil și plantat.

3.5. H – APE ȘI INUNDABILITATE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
- Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.

- Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate

- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
- Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
- Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
- În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.
-

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	funcțiune dominantă
IS	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)*	11 m	indicatorii sunt formulați la nivelul UTR
C	specific	—	—	—	categoria IV: min. 3 m din ax
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	gospodărirea apelor

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces legal și corespunzător la circulația publică;
- parcajele necesare se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile;
- pentru unitățile turistice se vor organiza fluxurile astfel încât să nu afecteze locuirea și circulația publică;
- accesesele vor permite intervenția vehiculelor de urgență.

Prescripțiile pentru UTR 2d includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier, administrația municipiului va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se vor limita intervențiile care fragmentează vegetația și continuitatea ecologică.

8. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor care urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;
- incidența acestei zone se verifică pentru fiecare amplasament prin certificatul de urbanism.

9. SPAȚII VERZI, FOND FORESTIER

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU;
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, în condițiile legii, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se protejează vegetația cu rol de stabilizare a versanților; defrișările sau îndepărtarea vegetației în zonele cu risc se vor analiza cu atenție din perspectiva stabilității terenului.

10. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

11. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- respectarea POT max. 30%, CUT 1,20/0,90/0,60, RH max. (S)+P+2E+(M) și Hmax 11 m;
- respectarea distanței de minimum 3,00 m din axul străzilor secundare categoria IV;
- verificarea riscului de inundare și a regimului apelor;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților.

U.T.R. 2e – ROȘU

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Zone functionale: L1, IS, C, P

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 2e Roșu este definit în RLU ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

Reglementarea urmărește consolidarea caracterului predominant rezidențial, integrarea serviciilor compatibile, menținerea spațiilor verzi, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și controlul volumetriei construcțiilor noi.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	transport rutier
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție, recreere

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- se admit locuințe și funcțiuni complementare;
- construcțiile noi, extinderile, reconstruirile și modernizările vor respecta indicatorii specifici UTR 2e;
- funcțiunile complementare trebuie să fie compatibile cu locuirea și să nu genereze disconfort incompatibil cu caracterul rezidențial;
- se vor asigura accese, parcaje, spații plantate și echiparea tehnico-edilitară necesară.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- în prescripția specifică UTR 2e este nominalizată expres funcțiunea «unități pentru turism»;

- unitățile turistice vor fi dimensionate în raport cu capacitatea parcelei, accesibilitatea, parcajele, utilitățile și protecția vecinătăților;
- funcțiunile turistice vor fi integrate în caracterul predominant rezidențial al zonei;
- în lipsa unei diferențieri numerice exprese pentru IS în prescripția UTR 2e, nu se introduc indicatori urbanistici suplimentari prin analogie cu alte UTR-uri.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.3. C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. P – SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- se mențin și se valorifică spațiile verzi delimitate în planșa de reglementări;
- se admit amenajări compatibile de recreere, sport și agrement;
- se va proteja vegetația matură și se va urmări continuitatea suprafețelor plantate;
- suprafețele libere de construcții și circulații vor fi menținute, pe cât posibil, permeabile și plantate.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	funcțiune dominantă
IS	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	indicatorii sunt formulați la nivelul UTR
C	specific	—	—	—	cat. IV: min. 3 m din ax
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces legal și corespunzător la circulația publică;
- parcajele necesare se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile;
- pentru unitățile turistice se vor organiza fluxurile de acces și staționare astfel încât să nu afecteze locuirea și circulația publică;
- accesese vor permite intervenția vehiculelor de urgență.

Prescripțiile pentru UTR 2e includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor care urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;
- incidența acestei zone se verifică pentru fiecare amplasament prin certificatul de urbanism.

8. SPAȚII VERZI, FOND FORESTIER

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, în condițiile legii, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se protejează vegetația cu rol de stabilizare a versanților; defrișările sau îndepărtarea vegetației în zonele cu risc se vor analiza cu atenție din perspectiva stabilității terenului.

9. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

10. CONDIȚII PENTRU AUTORIZARE

- respectarea POT max. 30%, CUT 1,20/0,90/0,60, RH max. (S)+P+2E+(M) și Hmax 11 m;
- respectarea distanței de minimum 3,00 m din axul străzilor secundare categoria IV;
- verificarea riscului de inundare și, după caz, a regimului de gospodărire a apelor;
- verificarea relației cu fondul forestier și liziera pădurii;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților;

U.T.R. 2f – ROȘU**L1 – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE****1. IDENTIFICARE CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

UTR 2f Roșu este constituit exclusiv din subzona L1 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. L1 – UTILIZĂRI ȘI CARACTER**

- se admit locuințe și funcțiuni complementare locuirii;
- se admit lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modernizare, reabilitare și extindere, cu respectarea indicatorilor specifici UTR 2f;
- funcțiunile complementare trebuie să fie compatibile cu caracterul rezidențial și să nu genereze poluare, zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic incompatibil cu locuirea;
- se vor asigura accese, parcaje, spații plantate și echiparea tehnico-edilitară necesară.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11,00 m	CUT se corelează cu regimul de înălțime

5. AMPLASARE FAȚĂ DE CĂILE DE COMUNICAȚIE

- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor;
- pentru străzile secundare – categoria a IV-a: minimum 3,00 m din ax, de o parte și de alta a drumului;
- accesul la parcele se vor realiza în condiții de siguranță și fără afectarea fluentei circulației;

- alinierea construcțiilor va urmări integrarea coerentă în caracterul construit al zonei.

6. RISC DE INUNDARE ȘI GOSPODĂRIREA APELOR

- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- **Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**
 - În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
 - Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
 - Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
 - Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate

permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

7. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier, administrația municipiului va solicita avizul Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile prevăzute de lege, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- vegetația cu rol de protecție și integrare peisageră va fi conservată pe cât posibil.

8. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor care urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;
- incidența acestei zone se verifică pentru fiecare amplasament prin certificatul de urbanism.

9. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

9.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

9.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

9.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

10. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare parcelă construibilă va avea acces legal și corespunzător la circulația publică;
- parcajele necesare funcțiunii se vor asigura în interiorul parcelei, conform normelor aplicabile;
- accesele vor permite, după caz, intervenția vehiculelor de urgență;
- amenajarea acceselor și parcajelor va limita impermeabilizarea excesivă a terenului.

Prescripțiile pentru UTR 2f includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;

11. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile, în condițiile operatorilor;
- se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor existente;
- apele uzate și pluviale vor fi gestionate astfel încât să nu producă poluarea solului, apelor sau afectarea proprietăților învecinate;
- bransamentele și echipamentele vor fi amplasate cu impact minim asupra spațiului public.

12. SPAȚII VERZI

- suprafețele neocupate de construcții, accese și parcaje vor fi amenajate preponderent ca spații verzi sau suprafețe permeabile;
- se va păstra, pe cât posibil, vegetația matură și vegetația cu rol de protecție;
- se vor evita intervențiile care artificializează excesiv terenul.

16. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- respectarea POT max. 30%, CUT 1,20/0,90/0,60, RH max. (S)+P+2E+(M) și Hmax 11 m;
- respectarea distanței de minimum 3,00 m din axul străzilor secundare categoria IV;
- verificarea riscului de inundare și a regimului de gospodărire a apelor, după caz;
- verificarea relației cu fondul forestier și liziera pădurii;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților.

U.T.R. 2g – ROȘU

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Zone functionale: L1, IS, A, C, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 2g Roșu este definit în RLU ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

Caracterul mixt rezultă din asocierea locuirii cu serviciile, activitățile agricole existente sau propuse, infrastructura de circulație, echiparea edilitară, spațiile verzi și apele.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
A	Unitati agricole	unitati agricole nepoluante
C	Căi de comunicație	transport rutier
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție, recreere
H	Ape	cursuri de apă și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- se admit locuințe și funcțiuni complementare;
- construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra fondului construit vor respecta indicatorii specifici UTR 2g;
- funcțiunile complementare vor fi compatibile cu locuirea și nu vor genera disconfort incompatibil cu caracterul rezidențial;
- se vor asigura accese, parcaje, spații plantate și echiparea tehnico-edilitară necesară.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- Unități pentru turism;

- unitățile turistice vor fi dimensionate în raport cu capacitatea parcelei, accesibilitatea, parcajele și utilitățile;
- funcțiunile IS vor fi integrate în caracterul predominant rezidențial și în cadrul peisager al localității;

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.3. A – UNITĂȚI AGRICOLE

- pentru unitățile agricole propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- dezvoltarea unităților agricole se va realiza cu respectarea prescripțiilor generale A din RLU;
- amplasarea și organizarea activităților agricole vor urmări compatibilitatea cu locuirea dominantă și protecția vecinătăților;
- prin PUZ se vor fundamenta accesul, circulațiile, parcajele/platformele, echiparea edilitară, spațiile de protecție și indicatorii necesari dezvoltării.

3.4. C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax.
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.5. P – SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- se mențin și se valorifică spațiile verzi delimitate prin planșa de reglementări;
- se admit amenajări de recreere, sport și agrement compatibile cu prescripțiile generale P;
- perdelele de protecție și vegetația cu rol de separare între funcțiuni incompatibile vor fi conservate și completate;
- suprafețele libere vor fi amenajate, pe cât posibil, permeabil și plantat.

3.6. H – APE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
- Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- **Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**
 - În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
 - Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația

- în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
 - Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	indicatori specifici UTR
IS	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	fără diferențiere numerică separată în UTR
A	prin PUZ	prin PUZ / prescripții A	prin PUZ / RLU	prin PUZ / RLU	POT pentru unitățile agricole propuse se stabilește prin PUZ
C	specific	—	—	—	cat. IV: min. 3 m din ax
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	gospodărirea apelor

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces legal și corespunzător la circulația publică;
- parcajele necesare se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei;
- pentru unitățile turistice și agricole se vor organiza separat, după caz, fluxurile de acces, aprovizionare și manevră, astfel încât să nu afecteze locuirea și circulația publică;
- accesese vor permite intervenția vehiculelor de urgență.

Prescripțiile pentru UTR 2g includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

7. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor care urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;
- incidența acestei zone se verifică pentru fiecare amplasament prin certificatul de urbanism.

8. SPAȚII VERZI, FOND FORESTIER

- pentru fiecare zonă și subzonă funcțională se vor asigura spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 la RGU și prescripțiilor generale ale RLU:
- Locuințe: minimum 2 mp spațiu verde/locuitor.
- Comerț, alimentație publică și servicii: 2-5% din suprafața terenului.
- Turism și agrement: minimum 25% din suprafața totală a terenului.
- pentru certificatele de urbanism privind investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat;

- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, în condițiile legii, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- se protejează vegetația cu rol de stabilizare a versanților; defrișările sau îndepărtarea vegetației în zonele cu risc se vor analiza cu atenție din perspectiva stabilității terenului.

9. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

13. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte în L1, IS, A, C, P sau H conform planșei de reglementări;
- pentru L1 și funcțiunile reglementate direct: respectarea POT max. 30%, CUT 1,20/0,90/0,60, RH max. (S)+P+2E+(M) și Hmax 11 m;
- pentru unitățile agricole propuse: elaborarea PUZ pentru stabilirea POT și a condițiilor de dezvoltare;
- respectarea distanței de minimum 3,00 m din axul străzilor secundare categoria IV;
- verificarea riscului de inundare și a regimului de gospodărire a apelor;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților;

U.T.R. 3a – ARGESTRU**ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Zone functionale: L1, IS, ID, GC, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Caracterul mixt rezultă din asocierea locuirii cu institutiile publice, cu serviciile, activitățile industriale/depozitare existente sau propuse, infrastructura de circulație, echiparea edilitară, spațiile verzi și apele.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
ID	Unitati inudstriale/depozitare	unități existente/propuse, condiționate de compatibilitate
GC	Gospodarire comunala	puncte de colectare, cimitire
C	Căi de comunicație	transport rutier
C	Căi de comunicație	transport feroviar
TE		
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție, recreere
H	Ape	cursuri de apă și lucrări de gospodărire a apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- Se admit locuințe și funcțiuni complementare
- construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra fondului construit vor respecta indicatorii specifici UTR 3a;
- funcțiunile complementare vor fi compatibile cu locuirea și nu vor genera disconfort incompatibil cu caracterul rezidențial;
- se vor asigura accese, parcaje, spații plantate și echiparea tehnico-edilitară necesară.

POT maxim = 40%; CUT = 1,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,68 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- Sunt admise categoriile IS: comerț, alimentație publică și servicii, turism, cult, cultură, învățământ, administrație, financiar-bancar și asigurări.
- POT max. 70%; CUT: 2,80 / 2,10 / 1,40 în funcție de regimul de înălțime.
- Se vor dimensiona accesele și parcajele în raport cu capacitatea funcțiunii și cu vecinătățile.

POT maxim = 70%; CUT = 2,8 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 2,1mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 1,4 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.3. ID – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

- Pentru unitățile industriale și depozitele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.
- Prin documentația de urbanism se vor fundamenta compatibilitatea cu locuirea, accesele, fluxurile, parcajele/platformele, echiparea edilitară, spațiile de protecție și condițiile de mediu.

3.4. GC – GOSPODĂRIRE COMUNALĂ – CIMITIRE

- Se aplică prescripțiile generale GC pentru cimitire.
- Se vor respecta zonele de protecție sanitară și condițiile de acces și echipare stabilite de legislația aplicabilă.
- Amenajările vor include plantații și măsuri de protecție față de funcțiunile sensibile.

3.5. C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI FERROVIARĂ

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor;

- drum național în intravilan: minimum 13 m din ax, de o parte și de alta;
- stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
- stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
- stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;
- În zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);

3.6. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Se aplică prescripțiile generale TE.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare.

3.7. P – SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- Se conservă și se valorifică spațiile verzi delimitate prin PUG.
- Perdelele de protecție vor fi menținute și completate în raport cu infrastructurile și funcțiunile potențial incompatibile.
- Amenajările de sport și agrement vor respecta prescripțiile generale P și condițiile de mediu.

3.8. H – APE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
- Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- **Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**
 - În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a

prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.

- Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
- Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
- În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	40%	1,60 / 1,20 / 0,80	(S)+P+2E+(M)	11 m	indicatori specifici UTR
IS	70%*	2,80 / 2,10 / 1,40	(S)+P+2E+(M)	11 m	fără diferențiere numerică separată în UTR
ID	prin PUZ	prin PUZ / prescripții A	prin PUZ / RLU	prin PUZ / RLU	POT pentru unitățile agricole propuse se

					stabilește prin PUZ
C	specific	—	—	—	cat. IV: min. 3 m din ax
GC	-	-	-	-	puncte de colectare, cimitire
TE	-	-	-	-	rețele tehnico-edilitare, zone de protecție
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	gospodărirea apelor

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

6. RISC DE ALUNECĂRI DE TEREN – CONDIȚIE SPECIFICĂ UTR 3a

. Zonele sunt reprezentate pe planșele de reglementări și au instituită interdicție temporară de construire.

- Autorizarea în arealele afectate se va face numai după îndeplinirea condițiilor și studiilor impuse pentru înlăturarea/reducerea riscului.
- Edificabilul se va stabili prin corelarea planșei UTR cu studiile geotehnice și reglementările privind riscurile naturale.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces legal și corespunzător la circulația publică;
- parcajele necesare se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei;
- pentru unitățile turistice și agricole se vor organiza separat, după caz, fluxurile de acces, aprovizionare și manevră, astfel încât să nu afecteze locuirea și circulația publică;
- accesele vor permite intervenția vehiculelor de urgență.

Necesarul de parcaje se asigură prioritar în interiorul parcelei, conform funcțiunii și normelor tehnice aplicabile. Prescripțiile pentru UTR 3a includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- L2: un loc la 2-10 apartamente;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; cult – minimum 5 locuri; învățământ – 3-4 locuri la 12 cadre didactice; sănătate – un loc la 4 angajați cu un spor de 10%; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

8. FOND FORESTIER

- Pentru investițiile pe amplasamente limitrofe fondului forestier se solicită avizul Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea construcțiilor la mai puțin de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepțiile legale, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.

9. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- Documentația tehnică pentru lucrări la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU.
- Zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG.

10. RISC TEHNOLOGIC – DEPOZITUL DE COMBUSTIBIL ROMPETROL VATRA DORNEI

UTR 3a se suprapune cu zonele de risc tehnologic aferente depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI.

- În conformitate cu Sinteza evaluării consecințelor scenariilor de accident majore identificate în cazul depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI a fost reprezentată pe planurile de Reglementări ale planului Zona amenințată (Zona protective deposit hidrocarburi Rompetrol).
- **Zonele de impact pentru scenariul de accident 2.B. *Explozie rezervor R1 - BLEVE* al depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI (conform Sinteza evaluării consecințelor scenariilor de accident majore identificate SC ROMPETROL SA_VATRA DORNEI) au fost reprezentate pe planuri**
- Categoriile de construcții permise în UTR 3a sunt: A,B,C,D (în funcție de zonele de impact cu care se suprapun - tabel) **(în conformitate cu Metodologia din 19 iulie 2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism**

Categoriile de terenuri, notate în tabelul anterior cu A, B, C, D sunt definite conform Art. 10 din metodologie după cum urmează:

- 1.tip A: - industrie și depozitare;
- 2.tip B:a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;
- 3.tip C: a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore; b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;
- 4.tip D:
 - a) toate categoriile de zone functionale și toate categoriile de constructii;
 - b) zone protejate;
 - c) arii naturale protejate.

11. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;

- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

12. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte în L1, IS, ID, GC, C, TE, P sau H;
- respectarea indicatorilor L1/IS și elaborarea PUZ pentru stabilirea POT la unitățile industriale/depozitele propuse;
- verificarea zonelor de protecție ale DN, străzilor și căii ferate;
- verificarea riscului de inundare și a regimului de gospodărire a apelor;
- verificarea riscului de alunecări de teren – condiție expresă pentru UTR 3a;
- verificarea relației cu fondul forestier și liziera;
- verificarea zonelor de impact ale obiectivului cu risc tehnologic, dacă sunt incidente;
- verificarea zonei de protecție de 2.400 m a obiectivelor speciale;
- asigurarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și utilităților.

U.T.R. 3b – ARGESTRU**DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ M.Ap.N.**

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracterul special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.)

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 3b Argeștru este constituit exclusiv din DS – zonă cu destinație specială.

Funcțiunea dominantă este zona cu destinație specială.

Regimul urbanistic este cel specific obiectivelor și construcțiilor cu caracter special, cu aplicarea procedurilor speciale de autorizare și avizare prevăzute de RLU și legislația incidentă.

2. REGIM FUNCȚIONAL**Prevederi:**

- (5) Potrivit art.2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPPnr.2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
- (6) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I., M.A.p.N, S.R.I. pentru:
 - d) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor speciale din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - e) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
 - f) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- (7) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I., M.A.p.N, S.R.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, re compartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(8) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.

3. RISC TEHNOLOGIC – DEPOZITUL DE COMBUSTIBIL ROMPETROL VATRA DORNEI

UTR 3b este corelat în RLU cu zonele de risc tehnologic aferente depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI.

- pe planurile de reglementări este reprezentată zona amenințată / zona de protecție a depozitului de hidrocarburi, conform Sintezei evaluării consecințelor scenariilor de accidente majore;
- sunt reprezentate zonele de impact aferente scenariului de accident 2.B – explozie rezervor R1 – BLEVE;
- categoriile de construcții permise în UTR 3b sunt cele din categoria B – zonă funcțională cu destinație specială, în corelare cu metodologia din 19 iulie 2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc ale amplasamentelor supuse Legii nr. 59/2016;
- orice intervenție va verifica poziția amplasamentului față de zonele de impact reprezentate pe planșe și condițiile instituțiilor competente în materia riscului de accident major.

U.T.R. 3c – ARGESTRU**ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE**

Zone functionale: ID, L1, C , TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 3c Argestru este definit de RLU ca zonă de unități industriale și depozite. Funcțiunea dominantă este ID – zonă unități industriale și depozite.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
ID	Unități industriale și depozite	activități industriale/depozitare
C	Căi de comunicație	străzi și infrastructură feroviară
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție și recreere
H	Ape	cursuri de apă și gospodărirea apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. ID – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE**

ID este funcțiunea dominantă a UTR 3c;

- pentru unitățile industriale și depozitele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- organizarea funcțională, accesele, platformele, parcajele, circulațiile tehnologice, echiparea edilitară și măsurile de protecție se vor fundamenta prin documentația urbanistică cerută de RLU;
- activitățile vor respecta condițiile de protecție a mediului, sănătății populației și compatibilității cu locuințele existente din UTR.

3.2. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- locuințele existente și intervențiile asupra acestora se supun prescripțiilor generale L1 și condițiilor specifice UTR 3c;
- extinderile și construcțiile noi vor ține seama obligatoriu de vecinătatea funcțiunilor industriale și de zonele de impact ale depozitului de combustibil;
- nu se vor autoriza funcțiuni sensibile în contradicție cu matricea de compatibilitate aferentă riscului tehnologic.

POT maxim = 30%; CUT = 1,20 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+2E+(M); CUT = 0,90 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+1E+(M); CUT = 0,60 mp ADC/mp teren pentru (S)+P+(M).

3.3. C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- infrastructura feroviară existentă și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor și a infrastructurii feroviare;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă principală categoria III: minimum 6,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate;
- în zona de siguranță a căii ferate sunt interzise construcțiile, în condițiile legii (20 m din ax cale ferată);

3.4. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale tuturor rețelelor tehnico-edilitare;
- unitățile industriale vor asigura soluții adecvate pentru alimentare cu utilități, evacuarea apelor uzate, gestionarea apelor pluviale și a deșeurilor, potrivit activității autorizate.

3.5. P – SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- perdelele vegetale de protecție vor fi utilizate pentru diminuarea impactului vizual și ambiental al activităților industriale;
- se va urmări separarea funcțiunilor industriale față de locuire prin spații plantate și măsuri de protecție compatibile cu prescripțiile generale P.

3.6. H – APE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din

R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

- În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
 - Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- **Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate**

- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
- Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
- Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
- În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
- În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
- Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
- Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte

proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.

- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	indicatori specifici UTR
IS	30%	1,20 / 0,90 / 0,60	(S)+P+2E+(M)	11 m	indicatori specifici UTR
ID	prin PUZ	prin PUZ / prescripții A	prin PUZ / RLU	prin PUZ / RLU	POT pentru unitățile agricole propuse se stabilește prin PUZ
C	specific	—	—	—	cat. IV: min. 3 m din ax
GC					
TE					
P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	gospodărirea apelor

5. RISC TEHNOLOGIC – DEPOZITUL DE COMBUSTIBIL ROMPETROL VATRA DORNEI

UTR 3a se suprapune cu zonele de risc tehnologic aferente depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI.

- În conformitate cu Sinteza evaluării consecințelor scenariilor de accident majore identificate în cazul depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI a fost reprezentată pe planurile de Reglementări ale planului Zona amenințată (Zona protective deposit hidrocarburi Rompetrol).
- **Zonele de impact pentru scenariul de accident 2.B. *Explozie rezervor R1 - BLEVE* al depozitului de combustibil SC ROMPETROL VATRA DORNEI (conform Sinteza evaluării consecințelor scenariilor de accident majore identificate SC ROMPETROL SA_VATRA DORNEI) au fost reprezentate pe planuri**
- Categoriile de construcții permise în UTR 3a sunt: A,B,C,D (în funcție de zonele de impact cu care se suprapun - tabel) **(în conformitate cu Metodologia din 19 iulie 2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism**
Categoriile de terenuri, notate în tabelul anterior cu A, B, C, D sunt definite conform Art. 10 din metodologie după cum urmează:
 - 1.tip A: - industrie și depozitare;

- 2.tip B:a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;
- 3.tip C: a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore; b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;
- 4.tip D:
 - a) toate categoriile de zone functionale și toate categoriile de constructii;
 - b) zone protejate;
 - c) arii naturale protejate.

6. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

6.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelarele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

6.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

6.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;

- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

7. ACCESE, CIRCULAȚII ȘI PARCAJE

- se vor asigura accese distincte și sigure pentru activitățile industriale, aprovizionare, personal și intervenție;
- parcajele și spațiile de manevră necesare funcțiunii se vor asigura în interiorul incintei;
- fluxurile de trafic greu vor fi organizate astfel încât să reducă impactul asupra locuințelor și circulației locale;
- nu se vor utiliza spațiile publice ca platforme permanente de depozitare sau manevră aferente activităților industriale.

Prescripțiile pentru UTR 3c includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;

8. PROTECȚIA MEDIULUI ȘI SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

- activitățile industriale și de depozitare vor respecta condițiile de mediu aplicabile și vor limita emisiile, zgomotul, vibrațiile, praful, mirosurile și riscurile tehnologice;
- se vor asigura măsuri de protecție față de locuințele existente, inclusiv prin distanțare, organizarea incintei și perdele vegetale;
- depozitarea substanțelor și materialelor se va face numai în condiții care previn contaminarea solului și apelor;
- autorizarea va respecta cumulativ regimul urbanistic și condițiile autorităților competente în domeniul mediului și al situațiilor de urgență, după caz.

9. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

10. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea subzonei funcționale exacte conform planșei PUG;
- verificarea încadrării parcelei în zonele de impact ale depozitului de combustibil și a categoriei A/B/C/D admise;

- pentru ID propus, elaborarea PUZ necesar stabilirii POT și organizării urbanistice;
- respectarea RH maxim (S)+P+2E+(M), Hmax 11 m, în condițiile prescripției specifice;
- respectarea protecțiilor rutiere și feroviare;
- verificarea riscului de inundare și a regimului de gospodărire a apelor;
- obținerea avizelor pentru instalațiile electrice și celelalte rețele, după caz;
- asigurarea acceselor, parcajelor, platformelor, spațiilor verzi de protecție și utilităților.

U.T.R. 3d – ARGESTRU**ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Zone functionale RLU: L1, IS, C, P

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 3d Argestru este definit ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

Reglementarea urmărește menținerea și dezvoltarea funcțiunilor publice și administrative, cu integrarea construcțiilor în caracterul urban și peisager al zonei, asigurarea spațiilor plantate și respectarea servituților și zonelor de protecție aplicabile.

Funcțiunea dominantă este zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	străzi
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție și recreere

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**3.1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- se admit locuințe și funcțiuni complementare în condițiile prescripțiilor generale L1 și ale prescripției specifice UTR 3d;
- construcțiile noi, extinderile, reconstruirile și modernizările vor respecta POT, CUT, RH și Hmax specifice UTR;
- funcțiunile complementare trebuie să fie compatibile cu locuirea și să nu producă disconfort incompatibil cu caracterul rezidențial.

POT maxim: 40%. Regim maxim pentru construcții noi: (S)+P+1E+(M), Hmax = 8,00 m. CUT: 1,2 pentru (S)+P+1E+(M); 0,8 pentru (S)+P+(M)

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- Unități pentru turism;
- funcțiunile turistice se vor integra în caracterul rezidențial al zonei și vor asigura accesul, parcajele, utilitățile și protecția vecinătăților;

- bilanțul propus nu atribuie o suprafață distinctă IS în UTR 3d; nu se introduce prin prezenta fișă o suprafață sau o zonă IS care nu rezultă din planșa PUG;
- prescripția specifică nu formulează o serie numerică separată de indicatori pentru IS.

POT maxim: 40%. Regim maxim pentru construcții noi: (S)+P+1E+(M), Hmax = 8,00 m. CUT: 1,2 pentru (S)+P+1E+(M); 0,8 pentru (S)+P+(M)

3.3. C – CĂI DE COMUNICAȚIE

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax;

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. P – SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- se aplică prescripțiile generale ale zonei P acolo unde aceasta este efectiv delimitată pe planșa de reglementări;
- se vor conserva și completa plantațiile cu rol ambiental și de integrare peisageră;
- suprafețele neocupate de construcții și circulații vor fi amenajate preponderent permeabil și plantat.

4. REGIM DE CONSTRUIRE ȘI INDICATORI URBANISTICI

Subzonă	POT max.	CUT	RH max.	Hmax	Observații
L1	40%	1,60 / 1,20 / 0,80	(S)+P+1E+(M)	8 m	indicatori specifici UTR
IS	40%	2,80 / 2,10 / 1,40	(S)+P+1E+(M)	8 m	fără diferențiere numerică separată în UTR
ID	prin PUZ	prin PUZ / prescripții A	prin PUZ / RLU	prin PUZ / RLU	POT pentru unitățile agricole propuse se stabilește prin PUZ
C	specific	—	—	—	cat. IV: min. 3 m din ax
GC					
TE					

P	specific funcțiunii	—	specific	specific	spații verzi/sport/agrement
H	n/a	—	—	—	gospodărirea apelor

5. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

- documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției RLU;
- zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG;
- incidența concretă a acestei condiționări se verifică pentru fiecare parcelă prin planșele de reglementări și certificatul de urbanism.

6. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

6.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

6.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

6.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

7. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare parcelă construibilă va avea acces legal și corespunzător la circulația publică;
- parcajele necesare se vor asigura, de regulă, în interiorul parcelei, potrivit normelor aplicabile;
- pentru unitățile turistice se vor dimensiona corespunzător accesele, parcajele și fluxurile de aprovizionare;
- accesele vor permite intervenția vehiculelor de urgență.

Prescripțiile pentru UTR 3d includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

8. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare disponibile, în condițiile operatorilor;
- se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor existente;
- apele uzate și pluviale vor fi gestionate astfel încât să nu afecteze solul, apele sau proprietățile învecinate;
- bransamentele și echipamentele tehnice vor fi integrate cu impact minim asupra spațiului public și peisajului.

9. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

10. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- verificarea încadrării exacte a parcelei conform planșei de reglementări;
- respectarea POT max. 40%, CUT 1,20/0,80, RH max. (S)+P+1E+(M) și Hmax 8 m;
- respectarea minimum 4,50 m din axul străzilor secundare categoria III;
- verificarea incidenței zonei de protecție de 2.400 m;
- verificarea eventualei suprapunerii cu zonele de impact tehnologic;
- verificarea eventualelor zone inundabile reprezentate pe planșe;
- asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților și spațiilor plantate;
- respectarea prescripțiilor generale L1, IS, C și P, în măsura în care sunt incidente.

U.T.R. 3e – ARGESTRU**IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

Funcțiune dominantă: Zonă pentru instituții publice și servicii

1. IDENTIFICARE CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 3e Argestru este reglementat ca IS – zonă pentru instituții publice și servicii. În cadrul acestora sunt nominalizate construcțiile administrative, financiar-bancare și de asigurări.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
IS	Instituții publice și servicii	administrație

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE**UTILIZĂRI ADMISE**

- construcții și spații pentru administrație și servicii publice, în limitele categoriei IS stabilite pentru UTR;
- construcții și spații financiar-bancare;
- construcții și spații destinate activităților de asigurări;
- amenajări, accese, parcaje, spații plantate și echipamente tehnico-edilitare necesare funcțiunii dominante;
- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modernizare, reabilitare și extindere, cu respectarea indicatorilor și condițiilor prezentei fișe.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice investiție pe amplasamente limitrofe fondului forestier este condiționată de solicitarea, prin certificatul de urbanism, a avizului Ocolului Silvic arondat;
- construcțiile amplasate la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, sunt condiționate de avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- lucrările situate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan sunt condiționate de avizele M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., potrivit prescripției UTR;
- construcțiile noi sunt admise numai cu integrarea coerentă în arhitectura generală a zonei privind volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior și alinierea la stradă.

4. REGIM DE CONSTRUIE SI INDICATORI URBANISTICI

POT maxim	CUT	Regim de înălțime	Hmax	Observații
30%	0,90 mp ADC/mp teren	(S)+P+1E+(M)	8,00 m	regimul maxim admis
30%	0,60 mp ADC/mp teren	(S)+P+(M)	în limita Hmax	regim inferior admis

5. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

5.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

5.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

5.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;

- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.

- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.

- operațiunile de parcelare sau reparcare nu vor crea parcele improprii construirii și nu vor împiedica respectarea zonelor de protecție incidente.

6. ACCESE ȘI PARCAJE

- fiecare obiectiv va avea acces legal și corespunzător la circulația publică;
- accesele vor fi dimensionate potrivit funcțiunii și vor permite intervenția vehiculelor de urgență, după caz;

- necesarul de parcaje se va asigura potrivit funcțiunii și normelor aplicabile, de regulă în interiorul parcelei;
- organizarea acceselor și parcajelor va evita afectarea nejustificată a spațiului public și a vecinătăților.

Prescripțiile pentru UTR 3e includ:

- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; construcții administrative: câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

7. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile, în condițiile operatorilor;
- se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale rețelilor și instalațiilor existente;
- soluțiile de alimentare și evacuare vor fi dimensionate pentru funcțiunea instituțională și de servicii propusă;
- apele pluviale vor fi gestionate astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate sau domeniul public.

8. SPAȚII VERZI

- suprafețele neocupate de construcții, accese și parcaje vor fi amenajate corespunzător funcțiunii și caracterului zonei;
- se recomandă menținerea vegetației existente cu valoare ambientală, în măsura compatibilității cu investiția;
- în vecinătatea fondului forestier se va acorda o atenție sporită conservării caracterului peisager și evitării intervențiilor care afectează liziera.

9. FOND FORESTIER

- pentru certificatele de urbanism care vizează lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier, administrația municipiului Vatra Dornei va solicita emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial;
- incidența concretă a acestor condiții se verifică pentru fiecare amplasament în raport cu limitele fondului forestier și liziera reprezentate în documentațiile aplicabile.

10. ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR SPECIALE

Zona de protecție de 2.400 m este materializată pe planșele PUG.

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări care urmează să fie executate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I., conform prescripției UTR;

- obligația de avizare se verifică pentru fiecare amplasament în raport cu zona materializată pe planșele PUG;
- avizele aferente zonei de protecție se aplică în mod cumulativ cu celelalte condiții și servituți incidente.

11. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

12. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- confirmarea încadrării amplasamentului în UTR 3e – IS;
- respectarea funcțiunii dominante de instituții publice și servicii și a utilizărilor admise;
- respectarea POT maxim 30%;
- respectarea CUT 0,90 pentru (S)+P+1E+(M) sau CUT 0,60 pentru (S)+P+(M), după caz;
- respectarea RH maxim (S)+P+1E+(M) și Hmax 8,00 m;
- verificarea raportului amplasamentului cu fondul forestier și cu limita de 50 m față de lizieră;
- verificarea încadrării în zona de protecție de 2.400 m a obiectivelor speciale;
- obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism;
- asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților și amenajării corespunzătoare a incintei.

U.T.R. 4 – TODIRENI

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Zone functionale: L1, IS, C, TE, P, H

1. IDENTIFICARE, CARACTER ȘI FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

UTR 4 Todireni este definit ca zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

Reglementarea urmărește consolidarea caracterului predominant rezidențial, integrarea serviciilor compatibile, menținerea spațiilor verzi, asigurarea accesibilității și echipării edilitare și controlul volumetriei construcțiilor noi.

Funcțiunea dominantă este L1 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod	Zonă	Subzona
L1	Locuințe și funcțiuni complementare	locuire individuală și funcțiuni compatibile
IS	Instituții publice și servicii	comerț, alimentație publică, servicii, turism
C	Căi de comunicație	străzi
TE	Echipare tehnico-edilitară	rețele și instalații
P	Spații verzi, sport și agrement	spații plantate, protecție și recreere
H	Ape	cursuri de apă și gospodărirea apelor

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE

3.1. L1 – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- L1 constituie funcțiunea dominantă a UTR 4.
- Se admit locuințe și funcțiuni complementare, cu respectarea prescripțiilor specifice UTR și a prevederilor generale ale RLU.
- Construcțiile noi și intervențiile asupra fondului construit vor respecta POT, CUT, RH și Hmax stabilite pentru UTR.
- Funcțiunile complementare vor fi compatibile cu locuirea și nu vor genera efecte incompatibile cu caracterul rezidențial.

POT maxim: 30%. Regim maxim pentru construcții noi: (S)+P+2E+(M), Hmax = 11,00 m. CUT: 1,2 pentru (S)+P+2E+(M); 0,9 pentru (S)+P+1E+(M), 0,6 pentru (S)+P+(M)

3.2. IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- Se admit unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii.
- Se admit unități pentru turism.
- Funcțiunile IS vor asigura accesul, parcajele, utilitățile și condițiile necesare funcționării fără afectarea nejustificată a vecinătăților.
- Textul specific furnizat nu stabilește o serie numerică distinctă de POT/CUT/RH/Hmax pentru IS; nu se introduc indicatori suplimentari prin analogie.

POT maxim: 30%. Regim maxim pentru construcții noi: (S)+P+2E+(M), Hmax = 11,00 m. CUT: 1,2 pentru (S)+P+2E+(M); 0,9 pentru (S)+P+1E+(M), 0,6 pentru (S)+P+(M)

3.3. C – CĂI DE COMUNICAȚIE. PROTECȚIA DRUMURILOR

Utilizări admise:

- rețeaua de străzi din intravilan și lucrările de modernizare, reparare și întreținere;
- autogară, stații pentru transport public, parcaje și spații de staționare;
- trotuare, refugii, treceri pietonale, piste pentru biciclete, puncte bike-sharing, pasaje pietonale;
- zone verzi, mediane, fâșii plantate și perdele de protecție;
- lucrări tehnico-edilitare aferente drumurilor.

Interdicții și condiționări:

- se interzice depozitarea deșeurilor în zona drumurilor;
- construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - stradă secundară categoria III: minimum 4,50 m din ax;
 - stradă secundară categoria IV: minimum 3,00 m din ax.

Aceste valori se vor corela, la autorizare, cu regimul juridic și tehnic actual al drumului și cu avizele administratorului de drum.

3.4. TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face numai cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor tehnico-edilitare existente.
- Construcțiile vor fi racordate la rețelele disponibile în condițiile operatorilor, iar soluțiile tehnice vor evita afectarea proprietăților învecinate și a domeniului public.

3.5. P – SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- Se aplică prescripțiile generale aferente zonei P acolo unde aceasta este delimitată pe planșa de reglementări.
- Se vor conserva și completa spațiile verzi și plantațiile cu rol de protecție și integrare peisageră.

- Amenajările de sport și agrement vor fi compatibile cu funcțiunile învecinate și cu caracterul zonei.
- Suprafețele libere vor fi tratate, pe cât posibil, prin soluții permeabile și plantate.

3.6. H – APE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
 - În albiile minore sunt interzise construcțiile, cu excepțiile prevăzute de lege pentru poduri, infrastructură de traversare și lucrări de gospodărire a apelor.
 - Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe terenuri cu risc de inundare este interzisă până la realizarea măsurilor de protecție admise de autoritățile competente.
- Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice în zonele cu risc de inundabilitate***
- În zonele identificate prin Planul Urbanistic General ca fiind expuse riscului de inundabilitate, delimitate pe baza informațiilor furnizate de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, a hărților de hazard și risc la inundații și a prevederilor Planului de Management al Riscului la Inundații al Spațiului Hidrografic Siret, amplasarea obiectivelor socio-economice se va realiza cu respectarea legislației specifice din domeniul gospodăririi apelor și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente.
 - Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor noi în zonele cu risc de inundabilitate este permisă numai în condițiile demonstrării, prin documentații tehnice de specialitate, că acestea nu sunt expuse unui risc inacceptabil de inundare și că nu conduc la modificarea regimului natural de scurgere a apelor sau la creșterea riscului de inundare pentru terenurile și construcțiile învecinate.
 - Pentru investițiile propuse în zonele afectate de hazard la inundații se vor elabora, după caz, studii hidrologice și/sau hidraulice care să stabilească nivelul de hazard, cotele de inundabilitate, măsurile de protecție necesare și condițiile de realizare a investițiilor.
 - În zonele cu risc ridicat de inundabilitate se interzice amplasarea de locuințe noi, unități de învățământ, sănătate, asistență socială, obiective destinate adăpostirii unui număr mare de persoane, precum și a activităților care implică depozitarea sau utilizarea substanțelor periculoase ori a materialelor cu potențial de poluare accidentală a apelor.
 - În zonele cu risc de inundabilitate, funcțiunile admise condiționat vor putea fi autorizate numai în baza avizului de gospodărire a apelor și cu respectarea măsurilor tehnice rezultate din studiile de specialitate, inclusiv stabilirea cotei minime de construire peste nivelul maxim al apelor determinat pentru scenariul de calcul utilizat.
 - Se interzice realizarea de lucrări, amenajări sau construcții care pot diminua capacitatea de tranzitare a viiturilor, pot obtura albiile cursurilor de apă, șanțurile, canalele de evacuare ori alte căi naturale de scurgere a apelor.
 - Se vor menține și proteja culoarele naturale de scurgere a apelor, zonele cu rol de retenție temporară a viiturilor și terenurile necesare funcționării lucrărilor de

gospodărire a apelor.

- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile situate în zonele cu risc de inundabilitate se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare în domeniul gospodăririi apelor.
- Pentru toate investițiile amplasate în zonele de hazard și risc la inundații se va demonstra că prin realizarea acestora nu se produce transferul riscului către alte proprietăți și nu se afectează funcționarea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor.
- Reglementările aplicabile zonelor cu risc de inundabilitate vor fi corelate permanent cu prevederile Planului de Management al Riscului la Inundații, cu hărțile de hazard și risc la inundații aprobate și cu măsurile stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor.

4. FOND FORESTIER

- Pentru certificatele de urbanism care vizează lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier, administrația municipiului Vatra Dornei va solicita emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.
- Incidența acestor condiții se verifică punctual, în raport cu limitele fondului forestier și liziera.

5. REGIM DE CONSTRUIRE SI INDICATORI URBANISTICI

Regim	POT max.	CUT	RH	Hmax	Observații
Regim maxim	30%	1,20	(S)+P+2E+(M)	11,00 m	indicator maxim UTR
Regim intermediar	30%	0,90	(S)+P+1E+(M)	≤ 11,00 m	CUT corelat cu RH
Regim redus	30%	0,60	(S)+P+(M)	≤ 11,00 m	CUT corelat cu RH

6. PARCELARE, ALINIAMENT ȘI AMPLASARE

6.1. Parcelare

Front minim: 12 m pentru locuințe/clădiri izolate sau cuplate și 8 m pentru clădiri înșiruite.

Suprafață minimă: 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară.

Parcelele noi trebuie să asigure acces direct sau servitute legală la circulația publică și posibilitatea racordării la utilități.

6.2. Aliniament

Amplasarea se va realiza, de regulă, la aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Retragerea este admisă numai dacă păstrează coerența și caracterul fronturilor stradale.

Pentru instituții publice și servicii, retragerea poate fi justificată funcțional sau pentru protecție la zgomot/nocivități.

6.3. Amplasarea în parcelă

Amplasarea clădirilor noi va ține seama de cadrul construit existent și de clădirile învecinate de pe aceeași parte a străzii.

Față de hotar se vor respecta distanțele prevăzute de Codul civil și normele aplicabile; minimum 0,60 m în situația fără ferestre și minimum 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane, sub rezerva corelării cu legislația civilă în vigoare.

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă se asigură minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- parcelarea/reparcelarea va permite respectarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi;
- edificabilul efectiv se determină după aplicarea cumulativă a servituților, riscurilor naturale, zonelor de protecție și regimurilor funcționale.
- funcțiunile cu fluxuri mari sau activități productive vor organiza separat, după caz, accesul public, aprovizionarea și intervenția.
- operațiunile de parcelare sau reparcare nu vor crea parcele improprii construirii și nu vor împiedica respectarea zonelor de protecție incidente.

7. ASPECT ARHITECTURAL

- Clădirile noi se vor integra coerent în arhitectura generală a zonei.
- Se vor corela volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior și alinierea la stradă.
- Materialele și finisajele vor fi adecvate funcțiunii și contextului construit și peisager.
- Instalațiile și echipamentele tehnice vor fi integrate cu impact vizual redus.

8. ACCESE ȘI PARCAJE

- Fiecare parcelă construibilă va avea acces legal și corespunzător la circulația publică.
- Parcajele necesare se vor asigura potrivit funcțiunii și normelor aplicabile, de regulă în interiorul parcelei.
- Pentru funcțiunile comerciale, de alimentație publică, servicii și turism se vor dimensiona corespunzător accesele, parcajele și fluxurile de aprovizionare.
- Accesele vor permite intervenția vehiculelor de urgență, după caz.

Prescripțiile pentru UTR 4 includ:

- L1: minimum un loc de parcare pe parcela pe care se edifică locuința; un loc la 1-5 locuințe unifamiliale, în funcție de gradul de motorizare;
- IS: parcaje dimensionate pentru personal și public, în funcție de funcțiune; comerț – un loc/200 mp pentru unități de până la 400 mp; restaurante – un loc la 5-10 locuri la masă; turism – 1-4 locuri la 10 locuri de cazare, iar pentru moteluri 4-10 locuri la 10 locuri de cazare.

9. ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- creșterea capacității de retenție a apelor pluviale fără afectarea stabilității versanților;
- menținerea vegetației și plantarea speciilor adecvate pentru stabilizarea solului;
- limitarea suprafețelor impermeabile continue;
- eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile compatibile cu caracterul zonei;
- funcțiunile de servicii vor adopta măsuri pentru limitarea zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor și traficului greu asupra locuirii;
- asigurarea conectivității pietonale și velo acolo unde panta și siguranța permit.

10. CONDIȚII DE AUTORIZARE

- Verificarea încadrării exacte a amplasamentului în L1, IS, GC, C, TE, P sau H conform planșei de reglementări.
- Respectarea POT max. 30%, CUT 1,20/0,90/0,60, RH max. (S)+P+2E+(M) și Hmax 11,00 m, în condițiile prescripției specifice.
- Identificarea categoriei străzii și respectarea distanței de 4,50 m sau 3,00 m din ax, după caz.
- Verificarea incidenței zonelor de siguranță ale instalațiilor electrice și obținerea avizului operatorului, dacă este necesar.
- Verificarea riscului de inundare și a condițiilor de gospodărire a apelor.
- Verificarea raportului cu fondul forestier și cu limita de 50 m față de lizieră.
- Asigurarea acceselor, parcajelor, echipării tehnico-edilitare și spațiilor plantate.
- Respectarea prescripțiilor generale ale RLU aferente fiecărei zone funcționale incidente.

V. Interdicții, restricții, obligativități și recomandări privind protejarea patrimoniului construit și a peisajului cultural din Vatra Dornei din ZCP și ZIR-uri propuse, identificate prin Studiul istoric

Interdicții

- Se interzice demolarea, desființarea sau alterarea clădirilor cu valoare ambientală fără documentații de specialitate avizate conform legislației în vigoare.
- Se interzice modificarea volumetriei, a compoziției fațadelor, a acoperișurilor și a elementelor decorative originale ale clădirilor istorice prin intervenții incompatibile cu caracterul arhitectural existent.
- Se interzice utilizarea materialelor, culorilor și finisajelor discordante în zonele construite protejate și în proximitatea monumentelor istorice.
- Se interzice amplasarea construcțiilor parazitare, a panourilor publicitare agresive, a instalațiilor tehnice aparente sau a mobilierului urban neadecvat în cadrul zonelor istorice și al parcului balnear.
- Se interzice afectarea perspectivelor urbane și a relațiilor vizuale dintre principalele repere istorice ale stațiunii, în special în zona Cazinoului, a parcului central și a axelor istorice de circulație.
- Se interzice parcelarea necontrolată și ocuparea excesivă a terenurilor cu construcții care alterează caracterul peisajului montan și al structurii istorice a localităților componente.
- Se interzice distrugerea vegetației mature cu rol peisager și ambiental (mai ales în cazul celor aflate pe malurile cursurilor de apă).

Restricții

- Intervențiile asupra monumentelor istorice și a clădirilor situate în zonele de protecție se vor realiza exclusiv pe baza unor documentații elaborate de specialiști atestați și avizate conform legislației privind protejarea patrimoniului cultural.
- Intervențiile în parcul central se vor face după realizarea unui studiu istoric realizat de un specialist atestat în domeniul parcurilor și grădinilor istorice
- Regimul de înălțime al construcțiilor noi din zonele istorice va fi limitat astfel încât să nu afecteze scara tradițională a stațiunii și relația cu peisajul montan, respectiv coerența imaginii văzute de pe malul râului.
- Construirea în zonele cu valoare peisageră ridicată va fi condiționată de integrarea armonioasă în relief, de păstrarea vegetației existente și de limitarea impactului vizual.
- Se vor restricționa intervențiile care implică densificări excesive, extinderi disproportionale sau ocupări incompatibile cu caracterul istoric și balnear al localității.
- În cadrul nucleului istoric se recomandă limitarea traficului auto și reducerea presiunii auto asupra spațiilor publice și a zonelor turistice.
- Lucrările edilitare și infrastructurale vor fi realizate cu protejarea fondului construit valoros și a traseelor istorice de circulație.

Obligații

- Proprietarii și administratorii monumentelor istorice au obligația întreținerii, conservării și utilizării adecvate a imobilelor protejate.
- Orice intervenție asupra clădirilor istorice trebuie să respecte principiile autenticității, reversibilității și compatibilității materialelor și tehnicilor utilizate.
- Se impune conservarea relației istorice dintre fondul construit, parcul balnear, izvoarele minerale și cadrul natural montan.

- Documentațiile de urbanism și investițiile publice trebuie să includă măsuri de protejare și valorificare a patrimoniului cultural și peisager.
- Se vor păstra și valorifica traseele istorice, aliniamentele tradiționale, plantațiile mature și compozițiile peisagere specifice stațiunii balneare istorice.
- Intervențiile asupra spațiilor publice vor urmări utilizarea unor soluții unitare și coerente, adaptate caracterului istoric al localității.

În cadrul zonelor construite protejate și al zonelor de protecție ale monumentelor istorice, orice intervenție asupra fondului construit trebuie fundamentată printr-o analiză atentă a contextului urban, arhitectural și peisager existent. Calitatea unei construcții nu poate fi evaluată exclusiv prin expresia sa arhitecturală individuală, ci și prin modul în care aceasta se raportează la vecinătăți, la fronturile construite, la parcelarul istoric și la caracterul general al țesutului urban.

- Astfel, pentru toate intervențiile propuse în cadrul zonei protejate, planurile de situație vor include în mod obligatoriu parcelele și construcțiile învecinate, evidențiind relațiile de aliniament, retrageri, înălțimi, volumetrii, accese și raporturi spațiale. Analiza fațadelor va avea în vedere integrarea armonioasă în cadrul fronturilor existente, luând în considerare ritmul compozițional, proporțiile golurilor, materialitatea, cromatică și relația cu clădirile adiacente.
- Proiectarea trebuie să urmărească continuitatea și coerența țesutului istoric, evitând atât mimetismul formal, cât și contrastele agresive sau intervențiile autoreferențiale care ignore specificul locului. Relația dintre construcția propusă și contextul său imediat — construit și natural — devine astfel la fel de importantă ca valoarea arhitecturală a obiectului în sine.
- Este obligatorie promovarea unei atitudini de proiectare bazate pe contextualism, compatibilitate și continuitate culturală, în care intervențiile contemporane să contribuie la consolidarea identității urbane și peisagere a Vatra Dornei, printr-un dialog echilibrat cu fondul construit istoric și cu caracterul stațiunii balneare montane.

Recomandări

- Se recomandă restaurarea și punerea în valoare a clădirilor istorice reprezentative, în special a ansamblurilor balneare, turistice și administrative din perioada austro-ungară și interbelică.
- Se recomandă elaborarea unor ghiduri de intervenție pentru arhitectura istorică și pentru construcțiile noi din zonele protejate.
- Se recomandă utilizarea materialelor naturale și a soluțiilor constructive compatibile cu specificul arhitecturii montane și balneare din Bucovina.
- Dezvoltările noi ar trebui să respecte scara tradițională a construcțiilor, ritmul parcelarului istoric și relația cu peisajul natural.
- Se recomandă revitalizarea spațiilor publice istorice și a traseelor pietonale prin intervenții minimale și reversibile.
- Se recomandă protejarea și extinderea suprafețelor plantate, precum și reabilitarea compozițiilor peisagere istorice ale parcului balnear.
- Se recomandă promovarea patrimoniului cultural și arhitectural al Vatra Dornei prin programe culturale, turistice și educaționale integrate.

ZIR 1 – Parcelar tradițional bucovinean, dispersat în peisaj

Caracterul zonei

Zona cuprinde un țesut rural tradițional, caracterizat prin gospodării dispersate, amplasate pe parcele de dimensiuni mari, în relație directă cu relieful, pajiștile, fânețele și vegetația existentă. Valoarea sa rezultă din alternanța dintre suprafețele construite și cele libere, din densitatea redusă și din integrarea discretă a construcțiilor în peisajul montan.

Se protejează:

- caracterul dispersat al construirii;
- parcelarul tradițional și limitele istorice ale proprietăților;
- raportul dintre gospodărie, terenul agricol și cadrul natural;
- perspectivele către versanți și către silueta montană;
- pajiștile, fânețele, pâlcurile de arbori, aliniamentele vegetale și vegetația asociată cursurilor de apă;
- drumurile și căile rurale tradiționale;
- construcțiile și anexele gospodărești cu valoare arhitecturală sau ambientală.

Obiectivele reglementării

Intervențiile vor urmări păstrarea structurii rarefiate a zonei și evitarea formării unor fronturi construite continue. Construcțiile noi vor continua tipologia gospodăriei bucovinene dispersate, fără a introduce modele de parcelare, densități sau forme arhitecturale specifice zonelor urbane ori dezvoltărilor turistice compacte.

Utilizări admise

- locuințe individuale și gospodării tradiționale;
- anexe gospodărești și construcții pentru activități agricole;
- agropensiuni și structuri de cazare de capacitate redusă;
- ateliere meșteșugărești și activități productive nepoluante, compatibile cu locuirea;
- servicii de interes local desfășurate în clădiri integrate în tipologia gospodăriei;
- amenajări pentru activități recreative, educative și ecoturistice, fără construcții de mari dimensiuni.

Utilizări admise condiționat

- Pensiunile, unitățile de alimentație publică și activitățile economice sunt admise numai dacă:
- nu generează trafic, zgomot sau necesități de parcare incompatibile cu caracterul rural;
 - capacitatea și volumetria sunt raportate la scara gospodăriilor existente;
 - parcare, platformele tehnice și depozitarea sunt rezolvate exclusiv în interiorul parcelei;
 - clădirile sunt fragmentate în volume distincte, asemănătoare unei gospodării, evitând corpurile masive;
 - este demonstrată integrarea în peisaj printr-un studiu de inserție.

Utilizări interzise

- locuințe colective și ansambluri rezidențiale compacte;
- parcelări de tip urban sau suburban;
- înșiruiți de case identice și fronturi construite continue;
- hoteluri, aparthoteluri și complexe turistice de mari dimensiuni;
- hale industriale, depozite și platforme logistice;
- construcții amplasate pe culmi sau în puncte dominante;

- lucrări de terasare ample, ziduri de sprijin supradimensionate și modificări majore ale reliefului;
- împrejurimi opace sau continue, care fragmentează vizual peisajul.

Parcelar

Se vor păstra configurația, dimensiunile și proporțiile parcelarului tradițional. Divizarea parcelor este admisă numai dacă nu conduce la densificarea excesivă a zonei și dacă fiecare parcelă rezultată permite păstrarea unei suprafețe libere dominante.

Nu se admite parcelarea în loturi mici, regulate și repetate, organizate de-a lungul unor drumuri nou-create. Comasarea este permisă cu condiția păstrării lizibilității limitelor tradiționale prin vegetație, diferențe de folosință sau alte elemente specifice peisajului.

Amplasarea construcțiilor

Construcțiile se vor amplasa în acord cu relieful și cu tiparul gospodăriilor tradiționale din vecinătate. Se va evita ocuparea punctelor înalte, a culmilor, a pantelor puternic expuse și a perspectivelor importante.

Noile clădiri vor fi grupate în nuclee gospodărești și nu vor fi distribuite uniform pe întreaga suprafață a parcelei. Între gospodării se vor păstra suprafețe libere consistente, care să asigure continuitatea pajiștilor și percepția caracterului dispersat.

Amplasarea va urmări curbele de nivel și va limita lucrările de excavare, umplutură și regularizare a terenului. Cota parterului va fi apropiată de nivelul natural al terenului.

Regim de construire și volumetrie

Regimul maxim de înălțime va fi parter sau parter și mansardă. Un nivel suplimentar poate fi admis numai pe terenurile în pantă, dacă este parțial îngropat și nu mărește înălțimea aparentă a clădirii dinspre peisaj.

Volumele vor fi simple, compacte și alungite, cu proporții apropiate de cele tradiționale. Construcțiile cu suprafețe mari vor fi fragmentate în mai multe corpuri, dispuse în jurul unei curți, evitând aspectul de clădire monobloc.

Înălțimea clădirilor și cota coamei nu vor depăși în mod dominant construcțiile tradiționale din vecinătate și nu vor întrerupe silueta naturală a versantului.

Acoperișuri

Acoperișurile vor fi înclinate, cu două sau patru ape, având pante și proporții specifice arhitecturii locale. Se recomandă învelitorile din șită, șindrilă sau țiglă ceramică. Pot fi utilizate materiale contemporane mate, în culori naturale și neutre, dacă forma, textura și scara acestora sunt compatibile cu peisajul.

Sunt interzise învelitorile lucioase, culorile stridente, tabla care imită țigla și formele de acoperiș complicate, străine arhitecturii tradiționale.

Fațade și materiale

Se vor utiliza cu prioritate lemnul, piatra, tencuielile minerale și alte materiale naturale sau compatibile cu tradiția constructivă locală. Cromatica va fi reținută, bazată pe nuanțe naturale, tonuri de alb, ocru, gri și brun.

Se interzic placările integrale cu materiale plastice, ceramice lucioase, tablă, panouri compozite sau imitații de piatră și lemn. Tâmplăriile vor respecta proporțiile golurilor tradiționale; în cazul clădirilor valoroase se vor utiliza tâmplării din lemn.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi joase și transparente, realizate din lemn, piatră locală, gard viu sau combinații ale acestora. Se recomandă păstrarea parcelor neîmprejmuite acolo unde aceasta reprezintă caracteristica tradițională a peisajului.

Sunt interzise gardurile opace din beton, tablă, materiale plastice sau panouri prefabricate.

Amenajarea terenului și vegetația

Se vor păstra relieful natural, pajiștile, arborii maturi, pâlcurile de vegetație și limitele vegetale ale parcelor. Plantările noi vor utiliza specii locale, caracteristice peisajului bucovinean.

Grădinile ornamentale de tip urban, speciile exotice cu caracter dominant și aliniamentele rigide de conifere sunt descurajate. Platformele, aleile și parcările vor avea suprafețe permeabile și vor fi mascate prin vegetație.

Condiții de autorizare

Pentru orice construcție nouă, extindere semnificativă sau dezvoltare turistică se va prezenta un studiu de integrare în peisaj, care va cuprinde:

- amplasarea construcției în raport cu relieful și gospodăriile din vecinătate;
- profile ale terenului înainte și după intervenție;
- perspective din drumurile publice și din punctele importante de belvedere;
- reprezentarea volumelor, a acoperișurilor, a împrejmuirilor și a vegetației;
- justificarea păstrării caracterului dispersat și a continuității suprafețelor libere.

Autorizarea este condiționată de demonstrarea faptului că intervenția nu formează un front construit continuu, nu obturează perspectivele către cadrul montan și nu modifică în mod semnificativ silueta naturală a versantului.

ZIR 2 – Zona comercială a orașului “imperial”

Caracterul zonei

ZIR 2 cuprinde zona comercială istorică a municipiului Vatra Dornei, parte a zonei construite protejate, formată în perioada dezvoltării orașului balnear imperial. Valoarea sa rezultă din continuitatea fronturilor construite, scara pietonală, alternanța funcțiunilor comerciale și rezidențiale, arhitectura reprezentativă a fațadelor și relația directă dintre parterele comerciale și spațiul public.

Zona păstrează imaginea orașului central-european de sfârșit de secol XIX și început de secol XX, adaptat cadrului montan bucovinean. Reglementarea urmărește păstrarea acestei identități și revitalizarea funcției comerciale tradiționale.

Elemente protejate

Se protejează:

- trama stradală și parcelarul istoric;
- fronturile construite continue sau ritmate;
- aliniile istorice;
- regimul tradițional de înălțime;
- silueta străzilor și perspectivele către clădirile reprezentative;
- clădirile istorice, fațadele, gangurile și pasaje;
- ritmul și proporțiile golurilor;
- tâmplăriile, vitrinele și porțile istorice;
- decorațiile, firmele și detaliile originale;

- raportul dintre parterele comerciale și spațiul public;
- curțile interioare și grădinile istorice păstrate.

Obiectivele reglementării

Intervențiile vor urmări:

- conservarea caracterului comercial și reprezentativ al centrului istoric;
- punerea în valoare a arhitecturii specifice orașului balnear imperial;
- menținerea continuității activităților comerciale la parter;
- reabilitarea clădirilor valoroase și reutilizarea fondului construit existent;
- refacerea coerenței fronturilor afectate de intervenții neadecvate;
- reducerea impactului traficului, parcării, publicității și echipamentelor tehnice;
- creșterea atractivității pietonale a străzilor și piețelor.

Utilizări admise

- comerț cu amănuntul;
- alimentație publică, cafenele și cofetării;
- servicii, birouri și profesii libere;
- funcțiuni culturale, expoziționale și educative;
- unități de cazare și funcțiuni turistice;
- locuințe la nivelurile superioare;
- administrație și servicii de interes public;
- ateliere de creație și activități meșteșugărești nepoluante.

Parterele orientate către străzile comerciale principale vor găzdui cu prioritate funcțiuni accesibile publicului. Transformarea acestora exclusiv în locuințe, garaje, depozite sau spații tehnice este interzisă.

Utilizări admise condiționat

Funcțiunile de alimentație publică și divertisment sunt admise dacă nu produc zgomot, mirosuri, vibrații sau trafic incompatibil cu locuirea și cu statutul de zonă construită protejată.

Unitățile comerciale de mari dimensiuni sunt admise numai prin integrarea în clădirile și parcelarul existent, fără comasarea vizibilă a fațadelor, eliminarea zidurilor structurale valoroase ori uniformizarea mai multor fronturi istorice.

Utilizări interzise

- activități industriale sau productive poluante;
- depozite și comerț de tip en-gros;
- centre comerciale de tip hală;
- spălătorii auto, stații de carburanți și service-uri auto;
- demolarea clădirilor valoroase pentru amenajarea parcarilor;
- garaje și accese auto noi amplasate către fronturile comerciale principale;
- funcțiuni care necesită platforme tehnice ori volume incompatibile cu scara zonei.

Parcelar și front construit

Parcelarul istoric se va păstra. Comasarea parcelelor nu va conduce la dispariția ritmului tradițional al fronturilor. În cazul unei investiții realizate pe mai multe parcele, limitele istorice vor rămâne lizibile în compoziția fațadelor, volumetrie și acoperișuri.

Construcțiile noi vor respecta alinierea, continuitatea și ritmul frontului existent. Retragerile față de aliniament sunt admise numai dacă sunt caracteristice secvenței istorice respective sau contribuie la punerea în valoare a unei clădiri ori a unui spațiu public.

Regim de înălțime și volumetrie

Înălțimea la cornișă și la coamă se va raporta la clădirile istorice învecinate. Construcțiile noi nu vor domina monumentele, clădirile valoroase sau perspectivele caracteristice.

Volumetria va fi clară și adaptată dimensiunilor parcelarului. Etajele retrase pot fi admise numai dacă nu sunt vizibile din spațiul public și nu modifică silueta frontului istoric.

Supraînălțarea clădirilor istorice este admisă numai în baza unui studiu istoric și a unui studiu de integrare, dacă intervenția nu afectează proporțiile fațadei, acoperișului și frontului construit.

Intervenții asupra clădirilor istorice

Se vor conserva și restaura:

- compoziția fațadelor;
- decorațiile și profilele originale;
- tâmplăriile și feronerie valoroasă;
- porțile, gangurile și vitrinele istorice;
- materialele și finisajele tradiționale;
- forma și geometria acoperișurilor.

Elementele valoroase degradate vor fi reparate, iar înlocuirea lor va fi acceptată numai dacă restaurarea nu mai este posibilă. Completările vor respecta materialul, profilul, proporțiile și tehnica elementului original.

Izolarea termică la exterior a fațadelor istorice sau cu decorații este interzisă. Soluțiile de eficientizare energetică vor fi stabilite astfel încât să nu modifice relieful, proporțiile și detaliile fațadelor.

Clădiri noi și completarea fronturilor

Arhitectura nouă va fi contemporană, sobră și compatibilă cu structura istorică. Se interzice copierea superficială a decorațiilor istorice, precum și introducerea unor volume, materiale sau suprafețe vitrate care intră în contrast dominant cu zona protejată.

Fațadele lungi vor fi articulate în raport cu ritmul parcelor istorice. Parterele comerciale nu vor forma suprafețe vitrate continue pe mai multe clădiri și nu vor elimina soclul, pilaștrii sau elementele verticale ale compoziției.

Vitrine și accese comerciale

Vitrinele vor fi integrate în compoziția fațadei și vor respecta limitele golurilor istorice. Este interzisă lărgirea golurilor prin eliminarea elementelor structurale sau decorative valoroase.

Tâmplăriile vitrinelor vor fi realizate din lemn sau metal vopsit mat, cu profile subțiri și culori armonizate cu fațada. Se interzic tâmplăriile albe din PVC și suprafețele reflectante, fumurii sau intens colorate.

Accesul în spațiile comerciale va fi rezolvat, pe cât posibil, la cota trotuarului. Rampele necesare accesibilității vor fi integrate discret în arhitectura clădirii și amenajarea spațiului public.

Firme, reclame și iluminat comercial

Firmele vor fi amplasate în zona parterului, în corelare cu arhitectura fațadei. Se admit litere individuale, firme pictate sau panouri de dimensiuni reduse, realizate din materiale de calitate.

Sunt interzise:

- casetele luminoase din plastic;
- ecranele digitale și reclamele cu lumină dinamică;
- bannerele care acoperă fațadele;
- reclamele montate pe acoperișuri;
- acoperirea elementelor decorative;
- utilizarea culorilor fluorescente sau stridente.

Iluminatul va fi cald, discret și orientat către firmă sau vitrină, fără orbirea pietonilor și fără iluminarea excesivă a fațadelor.

Terase comerciale

Terasele sunt admise dacă păstrează traseul pietonal, accesul în clădiri și vizibilitatea fațadelor istorice. Mobilierul va avea un caracter unitar, sobru și reversibil.

Se interzic închiderile permanente sau sezoniere din tâmplărie PVC, folii din plastic și structuri care transformă terasa într-o extindere construită a spațiului comercial. Umbrelele și copertinele vor avea culori neutre și nu vor purta reclame supradimensionate.

Acoperișuri și echipamente tehnice

Se vor păstra forma, panta, înălțimea și materialele acoperișurilor istorice. Lucarnele noi vor avea dimensiuni reduse și vor fi corelate cu ritmul fațadei.

Echipamentele de climatizare, tubulaturile, antenele și instalațiile nu vor fi amplasate pe fațadele vizibile din spațiul public. Acestea vor fi integrate în curți, poduri sau zone mascate ale acoperișului.

Panourile solare sunt admise numai pe versanții nevizibili din spațiul public și din perspectivele protejate, amplasate coplanar cu învelitoarea.

Spațiul public

Amenajarea străzilor va acorda prioritate pietonilor și va pune în valoare caracterul comercial și balnear al zonei. Se vor utiliza materiale durabile, compatibile cu arhitectura istorică.

Parcarea pe trotuare, în fața clădirilor reprezentative și în perspectivele importante va fi eliminată treptat. Mobilierul urban, iluminatul, semnalizarea și vegetația vor fi tratate unitar.

Condiții de autorizare

Orice intervenție vizibilă din spațiul public va fi fundamentată printr-un studiu de integrare în frontul istoric, cuprinzând clădirea studiată, minimum două clădiri învecinate de fiecare parte și frontul opus.

Documentația va prezenta desfășurata stradală, fațadele, secțiunile, acoperișurile, materialele, cromatica, firmele, vitrinele și echipamentele tehnice propuse.

În cazul clădirilor istorice sau valoroase, autorizarea intervențiilor va fi precedată de cercetarea de parament și de identificarea elementelor originale păstrate.

ZIR 3 – Parcul balnear central, Cazinoul și izvoarele minerale

Caracterul zonei

ZIR 3 cuprinde parcul balnear central dezvoltat în jurul Cazinoului, al izvoarelor minerale și al clădirilor reprezentative ale stațiunii. Structura parcului este documentată cartografic inclusiv pe cea de-a treia ridicare topografică militară austro-ungară și reprezintă una dintre componentele esențiale ale orașului balnear imperial.

Valoarea zonei rezultă din unitatea formată de monumentele istorice, izvoarele minerale, pavilioanele balneare, traseele de promenadă, vegetația matură și relația vizuală cu relieful montan. Parcul va fi protejat ca ansamblu istoric, peisagistic, balnear și hidrologic, nu doar ca suprafață verde urbană.

Elemente protejate

Se protejează:

- limitele și structura istorică a parcului;
- traseele de promenadă, aleile și spațiile de întâlnire;

- Cazinoul și celelalte monumente sau clădiri valoroase;
- izvoarele minerale, captările, pavilioanele și amenajările asociate;
- relația dintre izvoare, clădirile balneare și parc;
- arborii maturi, pâlcurile și compozițiile vegetale valoroase;
- terenul natural și relația parcului cu cursurile de apă;
- perspectivele către Cazinou, pavilioane, monumente și cadrul montan;
- mobilierul, împrejurimile, podețele, fântânile și alte elemente istorice păstrate;
- caracterul public, pietonal și reprezentativ al ansamblului.

Obiectivele reglementării

Intervențiile vor urmări:

- conservarea și restaurarea structurii istorice a parcului;
- punerea în valoare a Cazinoului și a izvoarelor minerale;
- refacerea traseelor și perspectivelor istorice documentate;
- protejarea vegetației mature și regenerarea controlată a acesteia;
- păstrarea caracterului predominant mineral și vegetal al amenajărilor;
- recuperarea funcției de promenadă, recreere și tratament balnear;
- eliminarea intervențiilor și construcțiilor care fragmentează sau banalizează parcul;
- asigurarea continuității pietonale cu centrul istoric și celelalte componente ale stațiunii.

Utilizări admise

- parc public și grădină balneară;
- promenadă, odihnă și recreere;
- exploatarea și valorificarea controlată a izvoarelor minerale;
- activități culturale și ceremoniale compatibile cu caracterul ansamblului;
- funcțiuni muzeale, expoziționale și de informare turistică;
- tratament balnear și servicii conexe;
- cafenele și mici spații de alimentație publică amplasate în clădiri existente;
- activități temporare care nu afectează vegetația, monumentele și circulația publică.

Utilizări admise condiționat

Evenimentele, concertele, târgurile și instalațiile temporare sunt admise numai dacă:

- au durată limitată;
- nu presupun fundații sau lucrări permanente;
- nu afectează arborii, peluzele, aleile și sistemul hidrologic;
- nu obturează perspectivele către Cazinou și celelalte repere istorice;
- nu limitează nejustificat accesul public;
- instalațiile sunt îndepărtate integral după încheierea evenimentului.

Chioșcurile și pavilioanele de mici dimensiuni pot fi admise numai pe baza unei concepții unitare pentru întregul parc și a unui studiu istoric și peisagistic.

Utilizări interzise

- construcții rezidențiale, hoteliere, comerciale sau administrative noi;
- extinderi care afectează compoziția istorică a ansamblului;
- parcuri la sol și circulație auto în interiorul parcului, cu excepția intervențiilor de urgență și întreținere;
- amplasarea permanentă a rulotelor, containerelor, tonetelor și structurilor provizorii;
- terenuri de sport împrejmuite și echipamente recreative de mari dimensiuni;

- reclame comerciale, ecrane digitale și panouri publicitare;
- tăierea arborilor fără fundamentarea intervenției printr-un studiu dendrologic;
- lucrări care pot afecta izvoarele minerale, pânza freatică sau regimul de scurgere a apelor;
- împrejmuirea ori fragmentarea spațiului public;
- ocuparea peluzelor prin construcții și platforme permanente.

Protecția izvoarelor minerale

Izvoarele minerale, captările și instalațiile istorice asociate vor fi conservate și puse în valoare. Orice intervenție în apropierea lor va fi fundamentată prin studii hidrogeologice și va respecta perimetrele de protecție sanitară stabilite potrivit legii.

Sunt interzise lucrările de excavare, foraj, drenaj, impermeabilizare sau modificare a terenului care pot altera debitul, calitatea ori traseul natural al apelor minerale.

Pavilioanele izvoarelor vor fi restaurate pe baza documentelor istorice și a cercetării construcțiilor existente. Accesul public va fi asigurat prin amenajări discrete și accesibile.

Structura peisagistică și vegetația

Amenajarea parcului va fi fundamentată printr-un studiu istoric, peisagistic și dendrologic unitar. Studiul va identifica etapele de evoluție, traseele istorice, perspectivele, compozițiile vegetale și arborii valoroși.

Arborii maturi vor fi conservați și îngrijiți. Îndepărtarea lor este admisă numai în cazul unui pericol demonstrat sau al unei stări fitosanitare ireversibile. Exemplarele eliminate vor fi înlocuite cu specii compatibile cu structura istorică a parcului.

Plantările noi vor utiliza cu prioritate specii adecvate climatului local și compoziției istorice. Se interzic plantațiile decorative stridente, aliniamentele rigide de conifere și speciile invazive.

Se vor păstra și reface perspectivele istorice către Cazinou, izvoare, pavilioane și cadrul montan. Vegetația spontană care obturează aceste perspective poate fi îndepărtată în baza studiului peisagistic.

Aleile și suprafețele pavate

Traseul și profilul aleilor istorice vor fi păstrate sau refăcute pe baza documentelor cartografice și iconografice. Se vor utiliza materiale naturale, durabile și permeabile, compatibile cu caracterul parcului.

Suprafețele impermeabile vor fi limitate la strictul necesar. Asfaltarea aleilor și realizarea unor platforme extinse din beton sunt interzise.

Reconfigurarea traseelor este admisă numai dacă răspunde cerințelor de accesibilitate, protejează vegetația și nu alterează compoziția istorică.

Construcții și pavilioane existente

Clădirile și pavilioanele istorice vor fi conservate, restaurate și reutilizate prin funcțiuni compatibile cu parcul balnear. Intervențiile vor păstra volumetria, materialele, decorațiile, tâmplăriile și relația acestora cu aleile și vegetația.

Extinderile sunt admise numai în situații temeinic justificate, dacă sunt subordonate clădirii istorice, nu sunt vizibile din perspectivele principale și nu reduc suprafața verde valoroasă.

Construcțiile parazitare sau lipsite de valoare, care afectează monumentele, perspectivele ori continuitatea parcului, vor fi eliminate pe baza unui studiu de specialitate.

Mobilier, iluminat și semnalistică

Mobilierul urban, corpurile de iluminat, coșurile, balustradele și sistemul de orientare vor face parte dintr-un proiect unitar pentru întregul parc.

Iluminatul va pune în valoare traseele, vegetația și clădirile reprezentative, fără iluminare excesivă, efecte dinamice sau afectarea faunei nocturne.

Semnalistica va prezenta istoria parcului, izvoarele minerale și evoluția stațiunii. Elementele de informare vor avea dimensiuni reduse și nu vor concura vizual cu monumentele.

Circulație și accesibilitate

Parcul va avea caracter predominant pietonal. Accesul auto este permis numai pentru intervenții de urgență, aprovizionare controlată și întreținere, pe trasee și în intervale stabilite.

Traseele principale vor fi accesibile persoanelor cu mobilitate redusă. Soluțiile necesare accesibilizării vor fi integrate discret, fără alterarea topografiei și a elementelor istorice.

Parcărilor pentru vizitatori vor fi amplasate în afara ZIR, fără afectarea perspectivelor către parc și Cazinou.

Condiții de autorizare

Orice intervenție asupra vegetației, aleilor, izvoarelor, construcțiilor, mobilierului sau iluminatului va fi fundamentată printr-un proiect unitar de conservare și punere în valoare a parcului.

Documentația va cuprinde, după caz:

- studiu istoric și analiza documentelor cartografice, inclusiv a celei de-a treia ridicări topografice militare;

- studiu peisagistic și dendrologic;
- studiu hidrogeologic pentru intervențiile din apropierea izvoarelor;
- releveul vegetației și al elementelor construite;
- analiza perspectivelor istorice și actuale;
- planul de management și întreținere a vegetației;
- etapizarea intervențiilor.

Intervențiile punctuale nu vor fi autorizate dacă pot compromite concepția unitară, valorile istorice, sistemul izvoarelor minerale sau caracterul public al parcului.

ZIR 4 – Malurile râului Dorna în zona centrală

Caracterul zonei

ZIR 4 cuprinde albia, malurile și fronturile construite orientate către râul Dorna, în sectorul central al zonei construite protejate, în legătură directă cu zona comercială istorică și cu parcul balnear.

Râul reprezintă un element structurant al orașului și o componentă esențială a imaginii sale istorice. Valoarea zonei rezultă din relația dintre apă, vegetația riverană, promenadă, poduri și fațadele clădirilor vizibile de pe malul opus.

Fațadele orientate către apă vor fi tratate ca fațade principale ale zonei construite protejate, chiar dacă, în organizarea inițială a parcelei, au avut caracter secundar.

Elemente protejate

Se protejează:

- cursul râului și configurația naturală sau istorică a malurilor;
- relația vizuală și funcțională dintre oraș și apă;
- vegetația riverană caracteristică;
- perspectivele longitudinale de-a lungul râului;
- perspectivele către zona comercială, parc și clădirile reprezentative;
- podurile, podețele și amenajările hidrotehnice cu valoare istorică;
- traseele pietonale și promenadele existente;

- fațadele, acoperișurile și silueta fronturilor construite orientate către apă;
- curțile și grădinile care asigură tranziția dintre clădiri și mal.

Obiectivele reglementării

Intervențiile vor urmări:

- recuperarea râului ca spațiu public reprezentativ al orașului;
- conservarea și punerea în valoare a fronturilor construite vizibile dinspre apă;
- asigurarea continuității pietonale de-a lungul malurilor;
- protejarea vegetației și refacerea caracterului natural al malurilor;
- îmbunătățirea calității fațadelor posterioare și a curților orientate către râu;
- eliminarea construcțiilor, anexelor și instalațiilor care degradează imaginea râului;
- păstrarea perspectivelor către cadrul montan și către reperele istorice.

Utilizări admise

- promenade, alei pietonale și piste pentru biciclete;
- spații verzi publice și amenajări de odihnă;
- lucrări pentru protecția și refacerea ecologică a malurilor;
- mici pontoane, belvederi și platforme de observare, dacă sunt reversibile;
- funcțiuni comerciale, culturale, turistice și de alimentație publică în clădirile existente;
- terase de mici dimensiuni, integrate în amenajarea unitară a malurilor;
- traversări pietonale și velo care contribuie la conectarea celor două maluri.

Utilizări admise condiționat

Lucrările hidrotehnice sunt admise numai dacă sunt necesare pentru protecția împotriva inundațiilor și sunt fundamentate prin studii hidrologice, peisagistice și de integrare în zona construită protejată.

Soluțiile vor urmări păstrarea sau refacerea unui aspect cât mai natural al malurilor. Se vor evita canalizarea rigidă a râului, zidurile continue din beton aparent și eliminarea vegetației riverane.

Terasele și amenajările sezoniere sunt admise dacă nu întrerup circulația publică, nu necesită închideri permanente și nu afectează vegetația ori perspectivele asupra fronturilor istorice.

Utilizări interzise

- construcții noi care reduc secțiunea vizuală sau hidraulică a râului;
- garaje, depozite, anexe improvizate și platforme tehnice amplasate către apă;
- parări între clădiri și mal;
- împrejmuiri opace care separă vizual orașul de râu;
- evacuarea apelor uzate sau pluviale necontrolate în albie;
- depozitarea materialelor, deșeurilor sau utilajelor pe maluri;
- reclame de mari dimensiuni orientate către râu;
- conducte, cabluri și instalații tehnice montate aparent pe fațadele vizibile dinspre apă;
- defrișarea integrală a vegetației riverane.

Reglementarea fronturilor construite către apă

Fațadele vizibile dinspre râu fac parte integrantă din imaginea zonei construite protejate și se supun aceluiași cerințe de conservare și calitate arhitecturală ca fațadele orientate către străzile principale.

Se vor conserva și restaura:

- compoziția și ritmul golurilor;
- decorațiile și profilele originale;

- tâmplăriile și obloanele valoroase;
- balcoanele, logiile și galeriile;
- soclurile, cornișele și materialele istorice;
- forma și materialele acoperișurilor.

Intervențiile vor trata unitar întreaga clădire. Nu este admisă restaurarea exclusivă a fațadei către stradă și menținerea într-o stare degradată a fațadei către apă.

Modificarea golurilor, închiderea balcoanelor și galeriilor, realizarea de extinderi sau amplasarea scărilor exterioare sunt admise numai dacă nu afectează valoarea clădirii și coerența frontului riveran.

Izolarea termică exterioară este interzisă pe fațadele istorice sau cu decorații. Echipamentele de climatizare, tubulaturile, antenele și cablurile nu vor fi amplasate pe fațadele vizibile dinspre râu.

Construcții noi și extinderi

Construcțiile noi vor respecta alinierea, scara, ritmul și înălțimea fronturilor istorice. Acestea vor avea o relație activă cu râul și nu vor prezenta către apă fațade oarbe, calcane extinse sau zone exclusiv tehnice.

Extinderile vor fi subordonate clădirii principale și nu vor ocupa grădinile ori spațiile libere care contribuie la relația dintre frontul construit și mal.

Sunt interzise corpurile în consolă, volumele dominante și etajele suplimentare care obturează perspectivele sau modifică silueta frontului riveran.

Amenajarea malurilor

Amenajarea celor două maluri va fi realizată pe baza unei concepții unitare, care va corela:

- protecția împotriva inundațiilor;
- continuitatea ecologică;
- circulația pietonală și velo;
- vegetația;
- iluminatul și mobilierul urban;
- relația cu podurile și străzile istorice;
- perspectivele către fațadele zonei protejate.

Aleile vor avea suprafețe permeabile sau semipermeabile. Mobilierul, balustradele și corpurile de iluminat vor avea un caracter discret și unitar.

Accesul public la apă va fi încurajat acolo unde condițiile hidrologice și de siguranță permit acest lucru, prin trepte, rampe, platforme sau mici zone de ședere integrate în relief.

Vegetația riverană

Vegetația caracteristică malurilor va fi conservată și completată cu specii locale. Arborii maturi vor fi păstrați, exceptând cazurile în care starea fitosanitară sau siguranța publică impun îndepărtarea lor.

Plantările vor păstra un echilibru între umbrirea promenadei, stabilizarea malurilor și menținerea perspectivelor către clădirile istorice. Nu se admit aliniamente compacte care obturează integral frontul construit sau perspectivele longitudinale.

Poduri și traversări

Podurile existente vor fi conservate și integrate în amenajarea ansamblului. Elementele cu valoare istorică vor fi restaurate.

Traversările noi vor avea o structură ușoară și o expresie arhitecturală sobră. Acestea nu vor concura cu clădirile reprezentative și nu vor afecta perspectivele de-a lungul râului.

Condiții de autorizare

Orice intervenție asupra clădirilor și parcelelor cu deschidere către râu va prezenta atât fațada către stradă, cât și fațada către apă.

Documentația va cuprinde:

- desfășurata frontului văzut dinspre malul opus;

- imagini ale situației existente;
- perspective ale intervenției văzute de-a lungul râului;
- relația cu albia, vegetația și promenada;
- modul de integrare a instalațiilor și anexelor;
- propunerea de amenajare a curții și a limitei către apă.

Autorizarea este condiționată de demonstrarea faptului că intervenția îmbunătățește sau, cel puțin, nu diminuează calitatea frontului riveran și relația dintre zona construită protejată și râul Dorna.

ZIR 5 – Gara stațiunii și traseul istoric de acces către parcul balnear

Caracterul zonei

ZIR 5 cuprinde gara stațiunii, spațiile și construcțiile feroviare aferente, piațeta de sosire, traseul către pod, podul peste râul Dorna și legătura pietonală cu parcul central balnear și Cazinoul.

Zona reprezintă principala secvență istorică de sosire în stațiune pe calea ferată. Valoarea sa rezultă din relația dintre arhitectura gării, infrastructura feroviară, peisajul montan, cursul râului și perspectiva către Cazinou și parcul balnear. Gara, podul și aleea de acces vor fi protejate și puse în valoare ca un ansamblu urbanistic și peisagistic unitar.

Elemente protejate

Se protejează:

- clădirea istorică a gării și construcțiile feroviare valoroase;
- peroanele, copertinele, tâmplăriile, finisajele și elementele tehnice istorice;
- piațeta și spațiul de primire din fața gării;
- traseul istoric dintre gară, pod, parc și Cazinou;
- podul și relația acestuia cu râul și parcul balnear;
- perspectivele către Cazinou și intrarea în parc;
- perspectivele către versanți și silueta montană;
- perspectivele către gară dinspre pod și parc;
- vegetația și spațiile libere care încadrează traseul;
- caracterul predominant pietonal și reprezentativ al accesului în stațiune.

Obiectivele reglementării

Intervențiile vor urmări:

- conservarea și restaurarea ansamblului feroviar istoric;
- refacerea caracterului reprezentativ al sosirii în stațiune;
- păstrarea și redeschiderea perspectivelor către peisaj, Cazinou și parcul balnear;
- tratarea unitară a traseului gară–pod–parc–Cazinou;
- îmbunătățirea legăturilor pietonale și velo;
- reducerea impactului circulației auto, parcarilor și publicității;
- eliminarea construcțiilor, instalațiilor și vegetației necontrolate care obturează perspectivele protejate;

- integrarea cerințelor actuale ale transportului feroviar fără afectarea valorilor istorice.

Utilizări admise

- transport feroviar de călători și funcțiuni conexe;
- spații de așteptare, informare și servicii pentru călători;
- informare și promovare turistică;
- mici spații comerciale, cafenele și servicii integrate în clădirile existente;
- activități culturale, expoziționale și muzeale legate de istoria stațiunii și a căii ferate;
- promenade, circulații pietonale și velo;

- spații verzi și amenajări de odihnă;
- transport public local și stații pentru taxi, organizate fără afectarea perspectivelor.

Utilizări admise condiționat

Construcțiile și instalațiile necesare funcționării infrastructurii feroviare sunt admise dacă:

- sunt amplasate în afara perspectivelor protejate;
- au dimensiuni limitate și o expresie arhitecturală discretă;
- nu afectează clădirile și elementele istorice;
- echipamentele și rețelele sunt integrate sau mascate;
- sunt fundamentate printr-un studiu de integrare în ansamblul protejat.

Spațiile comerciale sunt admise numai dacă rămân subordonate funcțiunii gării și nu generează volume, reclame sau amenajări exterioare dominante.

Utilizări interzise

- construcții care obturează perspectivele dintre gară, pod, parc și Cazinou;
- clădiri amplasate în axul traseului istoric;
- centre comerciale, hale, depozite și platforme logistice;
- amplasarea chioșcurilor, containerelor și tonetelor dispartate;
- parcuri extinse în fața gării sau în lungul traseului către parc;
- panouri publicitare, ecrane digitale și reclame de mari dimensiuni;
- împrejmuiri opace și bariere vizuale;
- pasarele, copertine ori instalații supradimensionate, care afectează imaginea clădirii gării;
- depozitarea materialelor și utilajelor în spațiile vizibile din traseele publice.

Protecția perspectivelor

Se instituie următoarele direcții principale de perspectivă:

- dinspre ieșirea principală a gării către pod, parcul balnear și Cazinou;
- de pe pod către Cazinou și intrarea în parc;
- dinspre parc și pod către clădirea gării;
- din zona peroanelor și a piațetei către versanții și silueta montană;
- de-a lungul râului, către pod și fronturile istorice.

În interiorul conurilor de perspectivă sunt interzise construcțiile, instalațiile, reclamele, plantațiile compacte și alte elemente care obturează, fragmentează sau concurează vizual cu reperele protejate.

Intervențiile asupra vegetației vor păstra arborii valoroși, asigurând în același timp lizibilitatea perspectivelor istorice. Îndepărtarea vegetației spontane sau nevaloroase este admisă în baza unui studiu peisagistic.

Clădirea gării și ansamblul feroviar

Se vor conserva și restaura:

- volumetria și compoziția fațadelor;
- forma și geometria acoperișurilor;
- tâmplăriile, copertinele și elementele metalice;
- decorațiile, inscripțiile și finisajele istorice;
- sălile și spațiile interioare reprezentative;
- elementele tehnice feroviare cu valoare istorică.

Fațadele către oraș și către peroane vor fi tratate cu aceeași atenție, ambele având caracter reprezentativ.

Izolarea termică exterioară a fațadelor istorice și amplasarea aparentă a echipamentelor tehnice sunt interzise. Intervențiile pentru accesibilitate și modernizare vor fi integrate discret, fără alterarea elementelor valoroase.

Construcțiile feroviare istorice care și-au pierdut funcțiunea vor fi reutilizate pentru activități compatibile, cu păstrarea caracterului lor arhitectural.

Piațeta gării

Spațiul din fața gării va fi tratat ca piațetă de primire și orientare a vizitatorilor, nu ca parcare dominantă.

Amenajarea va asigura:

- un traseu pietonal direct și lizibil către pod și parc;
- zone de așteptare și întâlnire;
- accesul organizat la transportul public și taxi;
- parări pentru biciclete;
- vegetație care încadrează, fără a obtura, clădirea gării;
- informare turistică integrată într-un sistem unitar.

Parcărilor auto vor fi limitate la opriri de scurtă durată și vor fi dispuse în afara axelor vizuale principale. Parcarea de lungă durată va fi organizată în afara spațiului reprezentativ.

Traseul gară–pod–parc–Cazinou

Traseul va fi amenajat unitar, ca promenadă de acces în stațiune. Continuitatea pietonală va avea prioritate față de circulația auto.

Pavajele, iluminatul, mobilierul urban, balustradele și semnalistica vor fi corelate cu amenajările parcului balnear și ale malurilor râului. Se vor utiliza materiale durabile, sobre și compatibile cu caracterul istoric.

Traseul va fi accesibil persoanelor cu mobilitate redusă. Rampele și diferențele de nivel vor fi integrate în amenajare fără fragmentarea spațiului și fără introducerea unor structuri dominante.

Podul către parcul balnear

Podul reprezintă o componentă a traseului istoric și un punct principal de observare a râului, a parcului și a Cazinoului.

Elementele istorice valoroase ale podului vor fi conservate și restaurate. În cazul înlocuirii sau consolidării, noua soluție va păstra scara, transparența și relația vizuală cu peisajul.

Se interzic:

- parapetele opace;
- instalațiile și conductele montate vizibil;
- reclamele comerciale;
- închiderile și acoperirile permanente;
- corpurile de iluminat supradimensionate;
- orice element care obturează perspectiva către Cazinou sau de-a lungul râului.

Vegetația și amenajarea peisagistică

Se vor păstra arborii maturi și vegetația valoroasă. Plantările noi vor utiliza specii locale și vor contribui la orientarea vizuală către parc și peisaj.

Vegetația nu va forma ecrane compacte între gară și Cazinou. Amenajarea va alterna suprafețe libere, grupuri de arbori și plantații joase, astfel încât reperele principale să rămână vizibile.

Publicitate, semnalistică și iluminat

Denumirea gării, informațiile feroviare și semnalistica turistică vor fi integrate într-un sistem coerent, adaptat arhitecturii istorice.

Sunt interzise casetele luminoase din plastic, ecranele digitale, bannerele și panourile publicitare de mari dimensiuni.

Iluminatul va evidenția clădirea gării, traseul, podul și intrarea în parc prin lumină caldă și discretă, fără efecte dinamice sau iluminare excesivă.

Condiții de autorizare

Orice intervenție în cadrul ZIR 5 va fi fundamentată printr-un studiu urbanistic, istoric și peisagistic care tratează unitar relația dintre gară, piațetă, pod, parc și Cazinou.

Documentația va cuprinde:

- analiza istorică a ansamblului feroviar și a traseului către stațiune;

- ridicarea topografică a zonei;
- desfășurarea clădirilor și spațiilor feroviare;
- analiza circulațiilor pietonale, velo, auto și feroviare;
- reprezentarea conurilor de perspectivă protejate;
- simulări ale intervenției văzute dinspre gară, pod, parc și Cazinou;
- studiul vegetației și al iluminatului;
- modul de integrare a instalațiilor și echipamentelor tehnice.

Autorizarea este condiționată de păstrarea continuității traseului istoric și de demonstrarea faptului că intervenția nu afectează perspectivele către peisajul montan, Cazinou și parcul central balnear.

ZIR 6 – Ansamblul central istoric, balnear și peisagistic

Caracterul zonei

ZIR 6 reunește ZIR 2, ZIR 3, ZIR 4 și ZIR 5 într-un ansamblu urbanistic, arhitectural și peisagistic unitar. Acesta cuprinde zona comercială a orașului imperial, parcul central balnear cu Cazinoul și izvoarele minerale, malurile râului Dorna, precum și gara stațiunii și traseul istoric de acces către parc.

Valoarea ansamblului rezultă din interdependența acestor componente. Gara constituie poarta de intrare în stațiune, podul și traseul pietonal conduc către parcul balnear și Cazinou, râul leagă spațiile publice și fronturile construite, iar zona comercială completează funcțional și arhitectural centrul istoric. Fiecare componentă contribuie la înțelegerea și funcționarea întregului, fără a putea fi protejată sau valorificată izolat.

Componentele ansamblului

ZIR 6 integrează:

- ZIR 2 – zona comercială istorică a orașului imperial;
- ZIR 3 – parcul central balnear, Cazinoul și izvoarele minerale;
- ZIR 4 – malurile râului Dorna și fronturile construite orientate către apă;
- ZIR 5 – gara stațiunii, piațeta, podul și traseul istoric către parc și Cazinou.

Pentru fiecare componentă se aplică reglementările specifice ZIR-ului corespunzător. Prevederile ZIR 6 se aplică suplimentar și urmăresc protejarea relațiilor dintre acestea.

Principiul interdependenței

Intervențiile vor fi evaluate atât în raport cu caracterul ZIR-ului în care sunt amplasate, cât și în raport cu impactul asupra întregului ansamblu.

O intervenție realizată într-o componentă nu va putea:

- afecta perspectivele către reperele situate în celelalte ZIR-uri;
- întrerupe traseele istorice, pietonale sau peisagistice;
- diminua relația dintre oraș, parc, râu, gară și peisajul montan;
- introduce contraste funcționale, volumetrice sau vizuale care afectează percepția unitară a centrului;

• transfera către zonele învecinate efecte negative privind traficul, parcare, zgomotul, publicitatea ori echipamentele tehnice.

Relații structurante protejate

Se protejează cu prioritate:

- traseul gară–piațetă–pod–parc–Cazino;
- legătura dintre zona comercială și parcul balnear;
- continuitatea promenadelor de-a lungul râului Dorna;
- relația dintre fațadele istorice și frontul de apă;

- perspectivele către Cazino, gară, parc, poduri și clădirile reprezentative;
- perspectivele către versanți și silueta montană;
- relația funcțională dintre activitățile comerciale, turistice, culturale și balneare;
- continuitatea vegetației și a spațiilor publice.

Obiective comune

Intervențiile din ZIR 6 vor urmări:

- conservarea imaginii orașului balnear imperial;
- revitalizarea funcțională coordonată a centrului istoric;
- refacerea caracterului reprezentativ al traseului de sosire în stațiune;
- consolidarea legăturilor pietonale între gară, râu, zona comercială, parc și Cazino;
- punerea în valoare a izvoarelor minerale și a patrimoniului balnear;
- integrarea râului Dorna în sistemul spațiilor publice;
- protejarea fronturilor istorice vizibile dinspre stradă, parc și apă;
- reducerea traficului și a parcării în spațiile reprezentative;
- coordonarea mobilierului urban, iluminatului, vegetației și semnalisticii;
- păstrarea perspectivelor către cadrul montan.

Reglementarea intervențiilor

Proiectele care privesc spații sau relații comune mai multor ZIR-uri vor fi fundamentate prin documentații unitare. Amenajările punctuale nu vor fi autorizate dacă împiedică realizarea ulterioară a unei soluții coerente pentru întregul ansamblu.

Proiectele pentru parc, malurile Dornei, pod, piațeta gării și principalele trasee pietonale vor fi corelate în privința:

- materialelor și pavajelor;
- mobilierului urban;
- iluminatului public și arhitectural;
- vegetației;
- accesibilității;
- semnalisticii și informării turistice;
- circulației pietonale și velo;
- amplasării teraselor și activităților temporare.

Unitatea nu presupune repetarea acelorași elemente în toate subzonele, ci realizarea unei familii coerente de soluții adaptate caracterului fiecărui loc.

Protecția perspectivelor

Conurile de perspectivă care traversează mai multe ZIR-uri vor fi delimitate pe planșa de reglementări și vor beneficia de protecție unitară.

Sunt protejate în special perspectivele:

- dinspre gară către pod, parc și Cazino;
- de pe pod către Cazino și către fronturile râului;
- din parc către gară și zona comercială;
- de-a lungul râului Dorna;
- din zona comercială către parc și peisajul montan;
- din spațiile publice centrale către versanți.

În aceste conuri sunt interzise construcțiile, supraînălțările, reclamele, instalațiile și plantațiile compacte care obturează ori fragmentează perspectivele.

Mobilitate și spațiu public

ZIR 6 va fi tratat ca un sistem continuu de spații publice, cu prioritate pentru circulația pietonală.

Circulația auto, transportul public, aprovizionarea și parcare vor fi organizate la nivelul întregului ansamblu. Rezolvarea unei probleme locale de trafic nu va putea transfera circulația sau parcare la altă parcare, malurile râului, piața gării ori alte spații cu valoare istorică.

Se va urmări realizarea unui traseu pietonal și velo continuu între gară, parcul balnear, zona comercială și promenadele Dornei.

Condiții de autorizare

Pentru intervențiile cu impact asupra mai multor componente se va prezenta un studiu de integrare la scara întregului ZIR 6, care va analiza:

- relația cu cele patru ZIR-uri componente;
- traseele pietonale și conexiunile funcționale;
- perspectivele protejate;
- fronturile construite și silueta urbană;
- relația cu râul și vegetația;
- impactul traficului, parcării și aprovizionării;
- coerența materialelor, iluminatului, mobilierului și semnalisticii.

Autorizarea este condiționată de demonstrarea faptului că intervenția păstrează sau îmbunătățește relațiile dintre zona comercială, parcul balnear, Cazino, râul Dorna și gara stațiunii. Respectarea exclusivă a reglementărilor ZIR-ului local nu este suficientă dacă intervenția afectează valorile ori funcționarea ansamblului.

ZIR 7, 8, 9 – Țesutul urban al orașului de provincie

Caracterul zonei

ZIR-urile 7, 8, 9 cuprind cartierele dezvoltate în jurul centrului istoric și al nucleului balnear. Parcelarul său se află în contrast cu structura rurală tradițională bucovineană: predomină loturile mici și regulate, dispuse succesiv de-a lungul străzilor și ocupate cu locuințe individuale sau clădiri urbane de scară redusă.

Structura s-a format prin lotizări succesive și prin cumpărarea unor suprafețe minime necesare construirii unei case. Rezultatul este un țesut relativ dens, cu fronturi ritmate, grădini și curți de dimensiuni reduse, caracteristic unui oraș de provincie dezvoltat treptat.

Valoarea zonei rezultă din coerența de ansamblu a parcelarului, din scara umană a construcțiilor și din adaptarea acestora la străzi și relief, chiar dacă fondul construit este eterogen și cuprinde clădiri provenite din perioade diferite.

Elemente caracteristice protejate

Se vor păstra:

- rețeaua stradală și traseele istorice;
- parcelarul alcătuit predominant din loturi mici și regulate;
- ritmul succesiunii parcelelor și construcțiilor de-a lungul străzilor;
- scara redusă a clădirilor;
- raportul dintre casă, curte și grădină;
- alternanța dintre volumele construite și spațiile plantate;
- aliniamentele și retragerile caracteristice fiecărei străzi;
- perspectivele către versanți și cadrul montan;
- clădirile cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală;
- vegetația matură din curți și grădini.

Obiectivele reglementării

Intervențiile vor urmări:

- păstrarea granulației fine a parcelarului;
- evitarea comasării excesive a loturilor;

- menținerea caracterului predominant rezidențial;
- integrarea funcțiilor de proximitate fără modificarea scării zonei;
- evitarea înlocuirii caselor și grădinilor cu volume ample;
- conservarea fronturilor și a perspectivelor către peisajul montan;
- îmbunătățirea calității arhitecturale a construcțiilor recente;
- menținerea suprafețelor permeabile și a vegetației din interiorul parcelor.

Utilizări admise

- locuințe individuale;
- locuințe semicolective de scară redusă, adaptate dimensiunilor parcelei;
- anexe gospodărești;
- cabinete, birouri și profesii libere;
- servicii și comerț de proximitate;
- pensiuni și structuri de cazare de capacitate redusă;
- ateliere meșteșugărești și activități nepoluante;
- funcțiuni educative, sociale și culturale de interes local;
- spații verzi, locuri de joacă și amenajări comunitare.

Utilizări admise condiționate

Locuințele semicolective, pensiunile, serviciile și funcțiunile comerciale sunt admise dacă:

- volumul construit respectă scara locuințelor din vecinătate;
- accesul și parcare sunt rezolvate în interiorul parcelei;
- nu se elimină integral grădina și suprafețele permeabile;
- nu sunt generate disconfort, zgomot sau trafic incompatibile cu locuirea;
- construcția nu produce calcane dominante și nu afectează însoțirea parcelor învecinate;
- fațada păstrează ritmul parcellarului și al frontului stradal.

Utilizări interzise

- locuințe colective de mari dimensiuni;
- ansambluri rezidențiale închise;
- centre comerciale și clădiri comerciale de tip hală;
- activități industriale, depozite și platforme logistice;
- service-uri auto și activități care generează trafic greu;
- clădiri monobloc realizate prin comasarea vizibilă a mai multor parcele;
- construcții care obturează perspectivele către versanți;
- ocuparea integrală a curților prin parări și suprafețe impermeabile.

Parcelar

Parcelarul existent constituie un element definitoriu al zonei și va fi păstrat în structura sa generală.

Comasarea parcelor este admisă numai dacă limitele și ritmul loturilor inițiale rămân lizibile în:

- compoziția fațadelor;
- fragmentarea volumelor;
- forma acoperișurilor;
- amenajarea curților;
- dispunerea vegetației.

Pe parcelele comasate nu se admite realizarea unei singure clădiri masive, care înlocuiește granulația fină a țesutului.

Dezmembrarea parcelor este admisă numai dacă loturile rezultate:

- au acces direct și legal la un drum public;
- permit amplasarea unei construcții fără derogări privind retragerile;

- asigură suprafața necesară parcării și spațiilor verzi;
- nu conduc la apariția unor loturi reziduale sau a unor accese înguste și excesiv de lungi;
- continuă dimensiunea și ritmul parcelelor caracteristice străzii.

Se interzice construirea în adâncimea parcelelor prin multiplicarea succesivă a loturilor deservite de alei private înguste, dacă rezultă o densificare ascunsă și o ocupare excesivă a grădinilor.

Amplasarea construcțiilor

Clădirile vor respecta alinierea sau retragerea dominantă a frontului stradal. Stabilirea amplasamentului se va face prin raportare la construcțiile învecinate și la caracterul fiecărei străzi.

Pe străzile cu front relativ continuu, construcțiile vor completa frontul existent. Pe străzile cu locuințe retrase, se va păstra grădina de fațadă și ritmul spațiilor libere.

Construcția principală va fi amplasată către stradă. Construirea unor corpuri principale în fundul parcelei este admisă numai dacă această dispunere este caracteristică secvenței urbane și dacă nu conduce la ocuparea grădinilor interioare.

Anexele și garajele vor fi amplasate în plan secundar și nu vor domina frontul stradal.

Regim de construire și volumetrie

Regimul de înălțime va fi stabilit prin raportare la clădirile caracteristice ale frontului. Construcțiile noi vor avea, de regulă, parter, parter și mansardă sau parter și un etaj.

Volumele vor fi simple și adaptate lățimii parcelei. Pe parcelele comasate, construcțiile vor fi fragmentate în corpuri distincte, astfel încât frontul să păstreze scara clădirilor tradiționale.

Clădirile nu vor depăși în mod dominant cornișa și coama construcțiilor învecinate. Etajele retrase sunt admise numai dacă nu sunt vizibile în mod dominant din spațiul public și nu alterează silueta străzii.

Arhitectură și integrare

Arhitectura nouă va avea o expresie contemporană, sobră și adaptată caracterului orașului de provincie. Nu se impune imitarea arhitecturii rurale bucovinene, întrucât zona are o structură urbană distinctă.

Integrarea se va realiza prin:

- respectarea scării și proporțiilor clădirilor existente;
- fragmentarea volumelor;
- ritmul gurilor și al fațadelor;
- utilizarea unor materiale și culori compatibile;
- tratarea atentă a acoperișurilor;
- păstrarea vegetației și a grădinilor.

Sunt interzise arhitectura stridentă, pastișa istoricistă, volumele supradimensionate și utilizarea dominantă a materialelor lucioase sau intens colorate.

Acoperișuri

Acoperișurile vor fi înclinate și vor continua silueta caracteristică a străzii. Forma, panta și orientarea coamei se vor raporta la clădirile învecinate.

Se vor utiliza materiale mate, în culori naturale și neutre. Sunt interzise învelitorile lucioase, culorile stridente și tabla care imită țigla.

Acoperișurile-terasă pot fi admise numai pentru volume secundare sau în situații justificate prin caracterul frontului, dacă nu produc o ruptură în silueta străzii.

Fațade și împrejmui

Fațadele vor fi ordonate în raport cu lățimea parcelei și cu ritmul frontului. Parterele comerciale nu vor forma vitrine continue peste limitele mai multor parcele.

Împrejmuirile către stradă vor fi transparente sau parțial transparente, cu o înălțime și o alcătuire adaptate caracterului străzii. Se recomandă lemnul, metalul vopsit mat, zidăriile tencuite de înălțime redusă și gardurile vii.

Sunt interzise gardurile opace și înalte din tablă, beton prefabricat, polycarbonat sau materiale plastice.

Spații verzi și parcaje

Se va păstra o proporție semnificativă de teren natural și permeabil. Curțile nu vor fi transformate integral în parcuri, terase sau platforme betonate.

Parcarea se va rezolva în interiorul parcelei, fără ocuparea grădinii de față în întregime. Garajele colective supraterane și fronturile continue de porți de garaj sunt interzise.

Arborii maturi vor fi conservați, în special cei vizibili din spațiul public și cei care contribuie la continuitatea vegetației dintre oraș și versanți.

Protecția perspectivelor

Amplasarea și înălțimea construcțiilor vor păstra perspectivele către cadrul montan, vizibile de-a lungul străzilor și prin spațiile libere dintre clădiri.

La capetele de perspectivă și în zonele cu deschidere către versanți sunt interzise clădirile, supraînălțările și plantațiile compacte care obturează silueta naturală a reliefului.

Condiții de autorizare

Pentru construcțiile noi, extinderile importante și intervențiile realizate pe parcele comasate se va prezenta un studiu de integrare în frontul stradal, cuprinzând:

- parcelele și clădirile învecinate;
- desfășurata străzii;
- silueta acoperișurilor;
- secțiuni prin teren și stradă;
- relația cu grădinile și vegetația;
- modul de rezolvare a acceselor și parcarilor;
- perspectivele către peisajul montan.

Autorizarea este condiționată de demonstrarea păstrării granulației fine a țesutului. Respectarea exclusivă a indicatorilor urbanistici nu justifică realizarea unor volume incompatibile cu scara parcelarului și caracterul orașului de provincie.

ZIR 8 – Ansambluri de locuințe colective P+3 inserate în parcelarul istoric bucovinean

Caracterul zonei

Zona cuprinde ansambluri de locuințe colective cu regim predominant P+3, construite prin ocuparea densă a unor sectoare aparținând parcelarului istoric bucovinean. Implantarea blocurilor a modificat raportul tradițional dintre stradă, parcelă, casă și grădină, introducând volume și densități diferite de țesutul înconjurător.

Reglementarea urmărește gestionarea fondului construit existent, îmbunătățirea calității locuirii și integrarea sa în imaginea orașului, fără extinderea tipologiei de blocuri asupra parcelelor istorice învecinate.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- menținerea regimului actual de înălțime;
- interzicerea densificării suplimentare;
- reabilitarea unitară a clădirilor;
- păstrarea spațiilor libere dintre blocuri;
- creșterea suprafețelor verzi și permeabile;
- reducerea dominanței parcarilor;
- integrarea volumelor în peisajul urban și montan;
- protejarea țesutului istoric bucovinean învecinat;
- păstrarea urmelor parcelarului istoric încă lizibile;

- îmbunătățirea relației dintre parterele blocurilor și spațiul public.

Utilizări admise

- locuințe colective în clădirile existente;
- spații comune aferente locuirii;
- cabinete, birouri și profesii libere;
- comerț și servicii de proximitate la parter;
- funcțiuni sociale, educative și comunitare;
- spații verzi, locuri de joacă și zone de odihnă;
- parcaje pentru biciclete;
- amenajări necesare accesibilității persoanelor cu mobilitate redusă.

Utilizări admise condiționat

Schimbarea destinației apartamentelor de la parter pentru comerț, servicii sau cabinete este admisă dacă:

- nu afectează structura de rezistență;
- nu generează disconfort pentru locatari;
- accesul este integrat în compoziția fațadei;
- nu presupune extinderi construite în spațiile verzi;
- aprovizionarea și gestionarea deșeurilor sunt rezolvate fără ocuparea spațiului public;
- firmele și vitrinele respectă un proiect unitar pentru întreaga clădire.

Utilizări interzise

- construirea unor blocuri noi în interiorul ansamblurilor;
- înlocuirea construcțiilor existente cu volume mai înalte sau mai dense;
- locuințe colective noi pe parcelele istorice învecinate;
- supraînălțarea blocurilor;
- mansardarea acoperișurilor;
- extinderi individuale ale apartamentelor;
- închiderea sau construirea spațiilor dintre blocuri;
- garaje individuale, baterii de garaje și parcuri supraetajate supraterrane;
- activități productive, depozite și funcțiuni care generează trafic greu;
- construcții provizorii, containere și chioșcuri amplasate dispersat;
- ocuparea spațiilor verzi prin parcuri sau platforme impermeabile.

Regim de construire

Se menține regimul existent de înălțime, fără depășirea nivelului P+3.

Nu se admit:

- supraînălțări;
- mansardări;
- extinderi laterale;
- extinderi ale parterului;
- corpuri noi între blocuri;
- închiderea pasajelor și a legăturilor pietonale;
- construirea pe spațiile libere comune.

Lucrările necesare accesibilității, siguranței la incendiu sau funcționării instalațiilor pot fi autorizate dacă au dimensiuni minime, sunt tratate unitar și nu afectează circulațiile ori spațiile verzi.

Parcelar și regim juridic

Limitele parcelarului istoric păstrate în interiorul ansamblului vor fi identificate și documentate. Acestea pot fi marcate discret prin vegetație, diferențe de pavaj sau organizarea spațiilor exterioare.

Comasarea parcelelor istorice învecinate în vederea extinderii ansamblurilor de blocuri este interzisă.

Clarificarea proprietății asupra terenurilor dintre blocuri nu va conduce la fragmentarea, împrejmuirea sau ocuparea individuală a spațiilor comune. Amenajarea lor va fi realizată unitar pentru întregul ansamblu.

Intervenții asupra clădirilor

Reabilitarea termică și arhitecturală se va realiza unitar pentru întreaga clădire, pe baza unui proiect comun. Intervențiile individuale pe apartamente, tronsoane sau porțiuni de fațadă sunt interzise.

Proiectul de reabilitare va trata împreună:

- termoizolarea și finisajele fațadelor;
- tâmplăriile;
- balcoanele și logiile;
- soclul;
- intrările și copertinele;
- acoperișul;
- instalațiile și echipamentele tehnice;
- firmele spațiilor comerciale;
- iluminatul exterior.

Elementele decorative aplicate, imitarea arhitecturii tradiționale și utilizarea motivelor bucovinene fără rol constructiv sunt interzise. Integrarea se va realiza prin proporții echilibrate, materiale durabile, cromatică reținută și amenajarea peisagistică a spațiilor exterioare.

Fațade și cromatică

Fațadele vor avea o compoziție unitară și o cromatică sobră, adaptată peisajului montan. Se vor utiliza tonuri deschise și neutre, cu accente limitate pentru intrări sau elemente comune.

Sunt interzise:

- culorile saturate și contrastele puternice;
- tratarea diferită a fiecărui tronson;
- placările lucioase;
- imitațiile de piatră, cărămidă sau lemn;
- picturile decorative de mari dimensiuni fără fundamentare;
- cablurile și conductele montate dezordonat pe fațade.

Balcoane și logii

Închiderea individuală a balcoanelor și logiilor este interzisă. Soluțiile existente neunitare vor fi corectate etapizat cu ocazia reabilitării generale a clădirii.

Dacă închiderea este justificată printr-un proiect comun, aceasta va fi identică pentru toate apartamentele și va păstra ritmul, adâncimea și lizibilitatea fațadei.

Nu se admit extinderea balcoanelor, realizarea unor balcoane noi sau transformarea lor în volume opace.

Acoperișuri

Se păstrează forma generală a acoperișului existent. Refacerea învelitorii va utiliza materiale mate, în culori neutre și unitare pentru întregul imobil.

Modificarea formei acoperișului este admisă numai dacă rezolvă deficiențe tehnice demonstrate și îmbunătățește integrarea volumului, fără crearea unui nivel locuibil suplimentar.

Echipamentele tehnice și panourile solare vor fi amplasate pe baza unui proiect unitar, coplanar sau în poziții cât mai puțin vizibile din spațiul public.

Spațiile dintre blocuri

Spațiile libere vor fi păstrate neconstruite și amenajate ca spații comune pentru locatari. Se vor asigura:

- suprafețe plantate;

- arbori de talie medie și mare;
- locuri de joacă;
- zone de odihnă;
- trasee pietonale accesibile;
- parcaje pentru biciclete;
- iluminat pietonal;
- platforme de colectare a deșeurilor mascate prin vegetație.

Amenajarea va evita fragmentarea în mici incinte individuale. Împrejmuirile interioare sunt interzise, cu excepția celor necesare pentru siguranța locurilor de joacă sau a echipamentelor tehnice.

Parcaje și circulații

Necesarul de parcare va fi soluționat la nivelul întregului ansamblu, fără sacrificarea spațiilor verzi valoroase.

Se vor urmări:

- reorganizarea parcarilor existente;
- eliminarea parcării de pe traseele pietonale;
- utilizarea suprafețelor permeabile;
- plantarea arborilor în parcaje;
- amenajarea parcajelor pentru biciclete;
- accesul nestingherit al vehiculelor de intervenție.

Nu este admisă transformarea curților comune în platforme integral asfaltate. Parcajele subterane pot fi realizate numai dacă nu afectează clădirile, vegetația matură, pânza freatică sau structura parcelarului istoric.

Relația cu țesutul istoric bucovinean

La limitele dintre ansamblurile de blocuri și parcelarul tradițional se va realiza o tranziție prin:

- păstrarea spațiilor verzi;
- plantarea unor grupuri de arbori din specii locale;
- limitarea iluminatului și a activităților generatoare de zgomot;
- evitarea platformelor tehnice și a parcarilor către locuințele tradiționale;
- păstrarea diferențelor de scară și a lizibilității celor două tipuri de țesut.

Blocurile existente nu vor constitui un reper pentru stabilirea înălțimii construcțiilor noi din parcelarul istoric învecinat.

Protecția perspectivelor

Nu se admit intervenții care măresc impactul vizual al blocurilor asupra peisajului sau care obturează perspectivele rămase către versanți.

Plantarea arborilor va urmări filtrarea volumelor construite, fără formarea unor bariere vegetale rigide și fără eliminarea perspectivelor valoroase.

Condiții de autorizare

Intervențiile vor fi fundamentate printr-un proiect unitar, întocmit cel puțin la nivelul întregii clădiri și, pentru spațiile exterioare, la nivelul întregului ansamblu.

Documentația va prezenta:

- situația tuturor fațadelor;
- cromatică și materialele propuse;
- tratarea balcoanelor și a intrărilor;
- integrarea instalațiilor;
- amenajarea spațiilor verzi;
- circulațiile și parcarile;
- relația cu parcelarul istoric învecinat;
- perspectivele către cadrul montan.

Respectarea indicatorilor urbanistici existenți nu conferă dreptul la densificare, extindere sau supraînălțare. Prioritatea zonei este reabilitarea fondului construit și recuperarea calității spațiilor comune.

ZIR 11 – Ansambluri de locuințe colective P+2 și P+3 cu acoperiș șarpantă

Caracterul zonei

ZIR 11 cuprinde clădiri de locuințe colective cu regim redus de înălțime, P+2 și P+3, prevăzute cu acoperișuri înclinate. Blocurile au dimensiuni moderate, comparabile cu scara generală a orașului Vatra Dornei, și nu formează ansambluri de mari dimensiuni.

Valoarea urbanistică a zonei rezultă din regimul redus de înălțime, fragmentarea volumelor, prezența acoperișurilor și alternanța dintre construcții și spațiile libere plantate. Aceste caracteristici contribuie la integrarea locuințelor colective în peisajul urban montan.

Reglementarea urmărește păstrarea acestei scări, reabilitarea unitară a clădirilor și evitarea unor intervenții care ar mări volumul aparent sau densitatea ansamblurilor.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- menținerea regimului actual P+2 și P+3;
- păstrarea volumelor de dimensiuni moderate;
- conservarea acoperișurilor înclinate și a siluetei acestora;
- evitarea densificării spațiilor dintre clădiri;
- reabilitarea unitară a fațadelor;
- păstrarea și completarea vegetației;
- integrarea parcărilor fără diminuarea excesivă a spațiilor verzi;
- menținerea perspectivelor către peisajul montan.

Regim de construire

Se menține regimul existent de înălțime. Clădirile P+2 nu vor fi supraînălțate prin raportare la clădirile P+3 din vecinătate.

Nu sunt admise:

- supraînălțări;
- etaje retrase;
- transformarea podurilor în niveluri locuibile suplimentare;
- mansardări individuale;
- extinderi laterale ale clădirilor;
- corpuri noi în spațiile verzi dintre blocuri;
- extinderi individuale ale apartamentelor de la parter.

Lucrările necesare accesibilității, securității la incendiu și modernizării instalațiilor sunt admise dacă au dimensiuni minime și sunt integrate coerent în arhitectura clădirii.

Acoperișuri

Acoperișurile înclinate reprezintă un element definitoriu al zonei și al integrării sale în peisajul montan. Se vor păstra forma, panta, orientarea coamelor, înălțimea și streășina existente.

Refacerea învelitorii se va realiza unitar pentru întreaga clădire, cu același material, aceeași culoare și aceleași detalii constructive.

Sunt interzise:

- înălțarea coamei sau modificarea pantei;
- intervențiile realizate numai asupra unei porțiuni de acoperiș;
- lucarnele supradimensionate;
- șirurile continue de lucarne;
- terasele decupate în acoperiș;

- învelitorile lucioase sau în culori stridente;
- tabla care imită țigla;
- învelitorile diferite cromatic pe aceeași clădire.

Panourile solare vor fi amplasate coplanar cu învelitoarea, numai în baza unui proiect unitar pentru întregul imobil.

Intervenții asupra fațadelor

Reabilitarea termică și arhitecturală va fi realizată unitar pentru întreaga clădire. Nu se admit intervenții cromatice și materiale diferite pentru fiecare apartament sau tronson.

Proiectul va trata împreună fațadele, soclul, tâmplăriile, balcoanele, intrările, copertinele, acoperișul și instalațiile vizibile.

Cromatica va fi sobră, în tonuri deschise și neutre, compatibile cu peisajul montan. Accentele cromatice vor fi limitate la intrări și la elementele comune.

Spațiile dintre clădiri

Spațiile libere vor rămâne neconstruite și vor fi amenajate pentru folosința comună a locatarilor. Se vor păstra suprafețele plantate, arborii maturi, locurile de joacă, traseele pietonale și zonele de odihnă.

Amenajarea parcarilor nu va conduce la eliminarea integrală a vegetației și la transformarea curților în platforme asfaltate. Se vor utiliza suprafețe permeabile și plantații de arbori.

Condiții de autorizare

Lucrările asupra fațadelor, balcoanelor și acoperișurilor vor fi autorizate numai în baza unui proiect unitar pentru întreaga clădire.

Orice intervenție va demonstra păstrarea regimului redus de înălțime, a volumelor moderate, a spațiilor libere și a siluetei acoperișurilor. Scopul reglementării este menținerea caracterului de locuire colectivă de scară mică, specific municipiului Vatra Dornei.

ZIR 12 – Ansambluri de locuințe colective P+3 cu acoperiș șarpantă

Caracterul zonei

ZIR 11 cuprinde clădiri de locuințe colective cu regim redus de înălțime, P+2 și P+3, prevăzute cu acoperișuri înclinate. Blocurile au dimensiuni moderate, comparabile cu scara generală a orașului Vatra Dornei, și nu formează ansambluri de mari dimensiuni.

Valoarea urbanistică a zonei rezultă din regimul redus de înălțime, fragmentarea volumelor, prezența acoperișurilor și alternanța dintre construcții și spațiile libere plantate. Aceste caracteristici contribuie la integrarea locuințelor colective în peisajul urban montan.

Reglementarea urmărește păstrarea acestei scări, reabilitarea unitară a clădirilor și evitarea unor intervenții care ar mări volumul aparent sau densitatea ansamblurilor.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- menținerea regimului actual P+3;
- păstrarea volumelor de dimensiuni moderate;
- conservarea acoperișurilor înclinate și a siluetei acestora;
- evitarea densificării spațiilor dintre clădiri;
- reabilitarea unitară a fațadelor;
- păstrarea și completarea vegetației;
- integrarea parcarilor fără diminuarea excesivă a spațiilor verzi;
- menținerea perspectivelor către peisajul montan.

Regim de construire

Se menține regimul existent de înălțime. Clădirile P+2 nu vor fi supraînălțate prin raportare la clădirile P+3 din vecinătate.

Nu sunt admise:

- supraînălțări;
- etaje retrase;
- transformarea podurilor în niveluri locuibile suplimentare;
- mansardări individuale;
- extinderi laterale ale clădirilor;
- corpuri noi în spațiile verzi dintre blocuri;
- extinderi individuale ale apartamentelor de la parter.

Lucrările necesare accesibilității, securității la incendiu și modernizării instalațiilor sunt admise dacă au dimensiuni minime și sunt integrate coerent în arhitectura clădirii.

Acoperișuri

Acoperișurile înclinate reprezintă un element definitoriu al zonei și al integrării sale în peisajul montan. Se vor păstra forma, panta, orientarea coamelor, înălțimea și streășina existente.

Refacerea învelitorii se va realiza unitar pentru întreaga clădire, cu același material, aceeași culoare și aceleași detalii constructive.

Sunt interzise:

- înălțarea coamei sau modificarea pantei;
- intervențiile realizate numai asupra unei porțiuni de acoperiș;
- lucarnele supradimensionate;
- șirurile continue de lucarne;
- terasele decupate în acoperiș;
- învelitorile lucioase sau în culori stridente;
- tabla care imită țigla;
- învelitorile diferite cromatic pe aceeași clădire.

Panourile solare vor fi amplasate coplanar cu învelitoarea, numai în baza unui proiect unitar pentru întregul imobil.

Intervenții asupra fațadelor

Reabilitarea termică și arhitecturală va fi realizată unitar pentru întreaga clădire. Nu se admit intervenții cromatice și materiale diferite pentru fiecare apartament sau tronson.

Proiectul va trata împreună fațadele, soclul, tâmplăriile, balcoanele, intrările, copertinele, acoperișul și instalațiile vizibile.

Cromatica va fi sobră, în tonuri deschise și neutre, compatibile cu peisajul montan. Accentele cromatice vor fi limitate la intrări și la elementele comune.

Spațiile dintre clădiri

Spațiile libere vor rămâne neconstruite și vor fi amenajate pentru folosința comună a locatarilor. Se vor păstra suprafețele plantate, arborii maturi, locurile de joacă, traseele pietonale și zonele de odihnă.

Amenajarea parcărilor nu va conduce la eliminarea integrală a vegetației și la transformarea curților în platforme asfaltate. Se vor utiliza suprafețe permeabile și plantații de arbori.

Condiții de autorizare

Lucrările asupra fațadelor, balcoanelor și acoperișurilor vor fi autorizate numai în baza unui proiect unitar pentru întreaga clădire.

Orice intervenție va demonstra păstrarea regimului redus de înălțime, a volumelor moderate, a spațiilor libere și a siluetei acoperișurilor. Scopul reglementării este menținerea caracterului de locuire colectivă de scară mică, specific municipiului Vatra Dornei.

ZIR 13 – Ansamblu monahal existent

Caracterul zonei

ZIR 13 cuprinde mănăstirea existentă, lăcașul de cult, clădirile monahale și gospodărești, incinta, spațiile plantate și terenurile aflate în relație funcțională sau peisagistică directă cu ansamblul.

Mănăstirea reprezintă un reper spiritual și peisagistic. Reglementarea urmărește păstrarea caracterului recules al incintei, integrarea construcțiilor în cadrul montan și evitarea dezvoltării unui ansamblu construit excesiv de dens sau dominant în peisaj.

Elemente protejate

Se protejează:

- lăcașul de cult și construcțiile cu valoare arhitecturală;
- organizarea incintei monahale;
- relația dintre biserică, chilii, clădirile gospodărești și spațiile libere;
- perspectivele către biserică și către ansamblul monahal;
- perspectivele din incintă către peisajul montan;
- silueta ansamblului și dominantă verticală a bisericii;
- arborii maturi și vegetația valoroasă;
- caracterul liniștit, retras și predominant plantat al zonei;
- eventualele cruci, troițe, monumente și elemente funerare.

Obiectivele reglementării

Intervențiile vor urmări:

- conservarea și întreținerea construcțiilor existente;
- păstrarea bisericii ca dominantă a ansamblului;
- menținerea unei densități reduse;
- protejarea spațiilor libere și a vegetației;
- integrarea discretă a construcțiilor necesare vieții monahale;
- evitarea extinderii necontrolate a funcțiunilor de cazare și primire;
- protejarea perspectivelor și a siluetei ansamblului;
- organizarea accesului și parcării fără afectarea caracterului incintei.

Utilizări admise

- lăcașuri de cult și spații pentru activități religioase;
- chilii și spații necesare vieții monahale;
- trapeză, bucătărie și spații administrative;
- bibliotecă, arhivă și spații de studiu;
- ateliere monahale și meșteșugărești;
- spații pentru primirea pelerinilor, de capacitate limitată;
- construcții gospodărești și agricole aferente;
- grădini, livezi și culturi necesare comunității;
- spații pentru reculegere și odihnă;
- activități sociale, culturale și educative legate de misiunea așezământului.

Utilizări admise condiționat

Spațiile pentru cazarea pelerinilor, sălile de întrunire și activitățile sociale sunt admise dacă:

- rămân subordonate funcțiunii religioase;
- capacitatea lor este justificată prin necesitățile reale ale mănăstirii;
- nu dobândesc caracter hotelier sau comercial;
- sunt integrate în volume de scară redusă;
- parcare și accesul sunt rezolvate fără afectarea incintei și a peisajului;
- nu generează trafic sau zgomot incompatibile cu caracterul monahal.

Construcțiile agricole și gospodărești vor fi amplasate într-un sector secundar al incintei și vor fi mascate prin relief, vegetație sau gruparea volumelor.

Utilizări interzise

- dezvoltări rezidențiale independente de funcțiunea monahală;
- hoteluri, pensiuni și restaurante cu caracter comercial;
- săli de evenimente și activități de divertisment;
- comerț de mari dimensiuni;
- activități industriale, depozite și platforme logistice;
- construcții care concurează cu volumul bisericii;
- clădiri amplasate în perspectivele principale;
- parcuri extinse în interiorul incintei;
- panouri publicitare și reclame comerciale;
- împrejmuiri opace sau stridente.

Amplasarea construcțiilor noi

Construcțiile noi sunt admise numai dacă sunt necesare funcționării comunității monahale și dacă necesitatea acestora nu poate fi rezolvată prin reutilizarea clădirilor existente.

Acestea vor fi grupate în continuarea nucleului existent, evitând dispersarea pe întreaga suprafață a terenului. Se va păstra o ierarhie clară, în care biserica rămâne dominantă arhitecturală și simbolică.

Nu se admite amplasarea construcțiilor:

- în axul perspectivelor către biserică;
- pe culmi sau în puncte dominante;
- în apropierea imediată a bisericii, dacă afectează percepția acesteia;
- pe suprafețele plantate valoroase;
- în zonele necesare protejării cadrului natural.

Clădirile vor urmări configurația terenului, cu limitarea excavațiilor, umpluturilor și zidurilor de sprijin.

Regim de înălțime și volumetrie

Construcțiile noi vor avea, de regulă, regim parter sau parter și mansardă. Regimul parter și un etaj poate fi admis numai dacă este justificat funcțional și nu concurează cu biserica.

Volumele vor fi simple, compacte și grupate coerent în jurul curților. Clădirile de mari dimensiuni vor fi fragmentate în corpuri distincte.

Înălțimea la cornișă și la coamă se va menține sub nivelul elementelor principale ale bisericii. Turnurile, turele și alte accente verticale noi sunt interzise, cu excepția celor aparținând unui lăcaș de cult autorizat în condițiile legii și justificat prin compoziția ansamblului.

Arhitectură și materiale

Arhitectura construcțiilor noi va fi sobră și adaptată caracterului monahal și montan al locului. Se vor utiliza materiale naturale sau compatibile cu tradiția locală:

- lemn;
- piatră locală;
- tencuieli minerale;
- țiglă ceramică, șită sau șindrilă;
- metal mat pentru elementele secundare.

Se interzic partișă decorativă, supradimensionarea elementelor tradiționale, culorile stridente, suprafețele lucioase și materialele care imită lemnul sau piatra.

Acoperișuri

Acoperișurile vor fi înclinate, cu forme simple și pante adaptate climatului montan. Orientarea coamelor și forma învelitorilor vor asigura coerența ansamblului.

Echipamentele solare vor fi amplasate pe clădirile secundare, pe versanții nevizibili din perspectivele principale, coplanar cu învelitoarea. Acestea nu vor fi amplasate pe biserică sau pe clădirile cu valoare arhitecturală.

Incintă și împrejurimi

Împrejmuirea va avea un caracter sobru și va fi realizată din piatră, lemn, metal vopsit mat sau gard viu. Înălțimea și gradul de opacitate vor fi stabilite în funcție de tradiția așezămintelor monahale și de necesitatea protejării perspectivelor.

Poarta principală va fi tratată ca element de acces și orientare, fără monumentalizare excesivă. Sunt interzise porțile supradimensionate, finisajele lucioase și elementele decorative stridente.

Vegetație și amenajarea terenului

Se vor păstra arborii maturi, pâlcurile de vegetație și suprafețele plantate care contribuie la integrarea ansamblului.

Plantările noi vor utiliza specii locale și vor urmări:

- încadrarea construcțiilor;
- protejarea caracterului retras al incintei;
- mascarea clădirilor gospodărești;
- păstrarea perspectivelor către biserică;
- realizarea unei tranziții firești către peisajul înconjurător.

Se vor evita aliniamentele rigide de conifere, speciile exotice dominante și amenajările ornamentale cu caracter urban.

Acces și parcaje

Accesul auto va fi limitat la necesitățile comunității, aprovizionare, intervenții și accesul persoanelor cu mobilitate redusă.

Parcarea vizitatorilor și a pelerinilor va fi amplasată, pe cât posibil, în exteriorul incintei principale sau în apropierea accesului. Parcările vor avea suprafețe permeabile și vor fi mascate prin vegetație.

Nu se admite parcare în fața bisericii, în axul accesului principal sau în perspectivele protejate.

Condiții de autorizare

Orice construcție nouă sau extindere va fi fundamentată printr-un studiu de integrare urbanistică și peisagistică pentru întregul ansamblu monahal, care va cuprinde:

- inventarierea construcțiilor și funcțiunilor existente;
- justificarea necesității noilor suprafețe;
- etapele previzibile de dezvoltare;
- analiza perspectivelor către biserică și peisaj;
- desfășuratele și silueta ansamblului;
- secțiuni prin teren;
- studiul vegetației;
- organizarea acceselor și parcărilor;
- reprezentări ale ansamblului văzut din spațiile publice și din punctele dominante.

Autorizarea este condiționată de demonstrarea faptului că intervenția rămâne subordonată bisericii, nu conduce la densificarea excesivă a incintei și nu afectează caracterul spiritual și peisagistic al locului.

ZIR 14 – Stadionul municipal amplasat pe parcele tradiționale unificate

Caracterul zonei

ZIR 14 cuprinde stadionul municipal și dotările sportive aferente, realizate pe terenuri provenite din unificarea unor parcele tradiționale. Funcțiunea sportivă a înlocuit structura parculară inițială și a introdus o amenajare de scară mai mare decât granulația țesutului înconjurător.

Stadionul reprezintă o dotare publică existentă, necesară orașului. Reglementarea urmărește menținerea funcțiunii sportive, îmbunătățirea dotărilor și integrarea lor în peisaj, fără extinderea modelului de comasare asupra parcelor tradiționale învecinate.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- păstrarea funcțiunii sportive și recreative;
- modernizarea dotărilor existente;
- limitarea extinderii suprafeței ocupate;
- integrarea tribunelor și construcțiilor în peisaj;
- reducerea impactului instalațiilor de noaptea, al zgomotului și traficului;
- păstrarea unor suprafețe verzi consistente;
- realizarea unei tranziții plantate către parcelarul tradițional;
- organizarea acceselor și parcarilor fără afectarea țesutului învecinat;
- încurajarea accesului pietonal, velo și prin transport public.

Utilizări admise

- terenuri și amenajări pentru sport în aer liber;
- tribune, vestiare și grupuri sanitare;
- spații pentru antrenament și recuperare sportivă;
- spații administrative aferente stadionului;
- depozite pentru echipamente sportive;
- cabinet medical și spații pentru prim ajutor;
- spații pentru presă și organizarea competițiilor;
- locuri de joacă și amenajări sportive pentru public;
- spații verzi și trasee pietonale;
- parcaje pentru biciclete;
- alimentație publică de capacitate redusă, exclusiv în legătură cu activitatea sportivă.

Utilizări admise condiționat

Evenimentele culturale, comunitare sau festive sunt admise dacă:

- au caracter temporar;
- nu presupun construcții permanente suplimentare;
- respectă limitele legale privind zgomotul;
- nu afectează terenul de joc și spațiile verzi;
- circulația și parcare sunt gestionate printr-un plan pentru eveniment;
- instalațiile temporare sunt îndepărtate integral după încheiere.

Spațiile comerciale sunt admise numai ca funcțiuni subordonate activității sportive. Acestea nu vor constitui unități comerciale independente și nu vor genera fronturi comerciale către zonele de locuire.

Utilizări interzise

- locuințe și funcțiuni rezidențiale;
- centre comerciale;
- hoteluri și structuri de cazare independente;
- activități industriale, depozite și platforme logistice;
- săli de evenimente fără legătură cu funcțiunea sportivă;
- extinderea incintei prin comasarea altor parcele tradiționale, în lipsa unei justificări de interes public;
- construcții provizorii degradante;
- panouri publicitare de mari dimensiuni orientate către peisaj sau locuințe;
- parcuri extinse care înlocuiesc spațiile verzi;

- depozitarea materialelor și echipamentelor în exteriorul spațiilor special amenajate.

Parcelar

Unificarea parcelelor tradiționale realizată pentru stadion reprezintă o situație funcțională particulară și nu constituie precedent pentru comasarea terenurilor din zonele învecinate.

Limitele istorice ale parcelelor vor fi identificate, în măsura în care pot fi reconstituite, și pot fi sugerate în amenajarea incintei prin:

- aliniamente sau grupuri de vegetație;
- diferențe de tratare a suprafețelor;
- trasee pietonale;
- rigole ori elemente discrete de peisagistică.

Nu se recomandă reparcelarea incintei pentru funcțiuni independente de stadion.

Regim de construire

Construcțiile noi sunt admise numai dacă sunt strict necesare funcționării și modernizării stadionului și dacă necesitatea lor nu poate fi rezolvată prin reabilitarea ori reorganizarea clădirilor existente.

Se vor evita corpurile izolate și dispersate. Vestiarele, spațiile administrative, depozitele și celelalte funcțiuni vor fi grupate în volume compacte.

Tribunele vor avea înălțimea minimă necesară asigurării vizibilității. Structurile și acoperirile acestora vor fi ușoare, cu o expresie arhitecturală sobră.

Construcțiile nu vor forma o incintă opacă și nu vor obtura perspectivele către versanți și cadrul montan.

Integrarea arhitecturală și peisagistică

Construcțiile vor utiliza materiale durabile, mate și compatibile cu caracterul montan al localității. Se recomandă utilizarea lemnului și a pietrei locale pentru fațadele și zonele accesibile publicului.

Structurile metalice sunt admise pentru tribune și acoperiri, cu condiția unei tratări unitare și a utilizării unor culori neutre.

Sunt interzise:

- culorile stridente pe suprafețe mari;
- fațadele integral metalice și lucioase;
- panourile publicitare care acoperă clădirile;
- volumele închise supradimensionate;
- elementele decorative care imită nejustificat arhitectura tradițională.

Tribune și copertine

Tribunele existente pot fi reabilitate, modernizate și acoperite. Extinderea lor este admisă numai în baza unui studiu de capacitate și de integrare în peisaj.

Copertinele vor avea structuri ușoare și nu vor depăși în mod nejustificat înălțimea tribunelor. Acestea nu vor deveni elemente dominante în silueta orașului.

Spațiile de sub tribune pot fi utilizate pentru vestiare, grupuri sanitare, depozite și alte funcțiuni sportive, evitând realizarea unor corpuri suplimentare în incintă.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi transparente, realizate din plasă metalică sau bare metalice vopsite mat. Acestea vor fi dublate, acolo unde este posibil, de plantații dispuse în interiorul incintei.

Se interzic împrejmuirile continue din beton, tablă, materiale plastice sau panouri opace.

Plasele de protecție necesare terenurilor sportive vor fi limitate la zonele și înălțimile strict necesare. Stâlpii vor avea o secțiune redusă și o culoare neutră.

Iluminatul nocturn

Instalația de nocturnă va fi proiectată astfel încât lumina să fie orientată exclusiv către suprafața de joc.

Se vor preveni:

- dispersia luminii către locuințele învecinate;
- iluminarea versanților și a cerului;
- orbirea participanților la trafic;
- funcționarea nocturnă în afara programului aprobat.

Stâlpii vor avea înălțimea minimă justificată tehnic. Amplasarea lor va fi analizată și din punctele de perspectivă importante ale orașului.

Iluminatul arhitectural și publicitar excesiv este interzis.

Spații verzi și vegetație

La limitele către parcelarul tradițional și zonele de locuire se va realiza o zonă plantată de protecție, alcătuită din grupuri de arbori și arbuști din specii locale.

Vegetația va urmări:

- filtrarea vizuală a tribunelor și instalațiilor;
- diminuarea zgomotului;
- umbrirea traseelor și parcărilor;
- integrarea stadionului în peisaj;
- marcarea discretă a fostelor limite parcelare.

Se vor evita plantațiile rigide și ecranele compacte de conifere.

Accese, circulații și parcaje

Accesele publicului, sportivilor, serviciilor și vehiculelor de intervenție vor fi separate, în măsura posibilului.

Parcarea va fi dimensionată în raport cu utilizarea curentă, fără ocuparea excesivă a incintei. Pentru evenimentele cu public numeros se vor utiliza parcarile existente din oraș și transportul public, pe baza unui plan de mobilitate temporar.

Parcărilor din incintă vor avea suprafețe permeabile și vor fi plantate cu arbori. Sunt interzise platformele asfaltate extinse.

Se vor amenaja parcaje sigure pentru biciclete în apropierea acceselor.

Publicitate și semnalistică

Publicitatea va fi limitată la elementele necesare identificării stadionului, informării publicului și prezentării sponsorilor în timpul competițiilor.

Reclamele permanente vor fi amplasate către interiorul incintei. Sunt interzise panourile de mari dimensiuni orientate către zonele de locuire, peisaj și principalele perspective urbane.

Ecranele și tablele electronice vor fi orientate către teren și vor funcționa numai în timpul activităților sportive.

Protecția vecinătăților

Activitatea stadionului nu va produce niveluri de zgomot și lumină care depășesc limitele legale în zonele de locuire.

Echipamentele tehnice, instalațiile de ventilație, generatoarele și zonele de aprovizionare vor fi amplasate la distanță de locuințe și vor beneficia de măsuri de izolare fonică.

Programul evenimentelor va ține seama de caracterul predominant rezidențial al zonelor învecinate.

Condiții de autorizare

Orice intervenție majoră va fi fundamentată printr-un studiu unitar pentru întreaga incintă, care va cuprinde:

- inventarierea construcțiilor și amenajărilor existente;
- justificarea capacității și a suprafețelor propuse;
- analiza fostului parcelar;
- relația cu țesutul tradițional învecinat;
- perspectivele către versanți și peisaj;
- studiul de însorire și iluminat nocturn;
- analiza zgomotului;

- organizarea acceselor și evacuării publicului;
- soluția pentru parcaje și mobilitate;
- planul de amenajare peisagistică.

Autorizarea este condiționată de demonstrarea faptului că intervenția nu extinde nejustificat suprafața stadionului, nu afectează parcelarul tradițional învecinat și nu mărește impactul construcțiilor asupra peisajului montan.

ZIR 15 – Autogară/stație de autobuz, realizată pe parcele tradiționale unificate

Caracterul zonei

ZIR 15 cuprinde autogara, fosta bază IRTA și amenajările aferente transportului public rutier, realizate pe terenuri provenite din unificarea unor parcele tradiționale.

Funcțiunea de transport a înlocuit structura parcelară inițială și a introdus platforme carosabile și construcții cu o scară diferită față de țesutul învecinat. Reglementarea urmărește păstrarea și modernizarea funcțiunii, cu limitarea impactului asupra locuirii, parcelarului tradițional și peisajului urban.

Unificarea istorică a terenurilor pentru realizarea autogării reprezintă o situație particulară și nu constituie precedent pentru comasarea parcelelor învecinate.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- menținerea și modernizarea funcțiunii de autogară;
- organizarea clară și sigură a circulației autobuzelor și călătorilor;
- limitarea construcțiilor la regimul maxim P+1;
- reducerea suprafețelor carosabile la necesarul funcțional;
- integrarea arhitecturală și peisagistică a clădirilor și platformelor;
- protejarea zonelor de locuire învecinate față de zgomot, emisii și iluminat;
- asigurarea legăturilor pietonale cu centrul orașului;
- păstrarea și completarea vegetației;
- reorganizarea funcțiunilor degradante sau incompatibile.

Utilizări admise

- autogară și stație pentru transport public local, județean și interjudețean;
- peroane și spații de așteptare;
- case de bilete și puncte de informare;
- dispecerat și spații administrative;
- grupuri sanitare și spații pentru personal;
- adăposturi pentru călători;
- mici spații comerciale și de alimentație publică destinate călătorilor;
- parcaje pentru biciclete;
- stații pentru taxi;
- spații verzi și amenajări pentru protecția vecinătăților;
- puncte de încărcare pentru vehicule electrice.

Utilizări admise condiționat

Spațiile comerciale și de alimentație publică, hotelurile și structurile de cazare sunt admise numai dacă:

- sunt subordonate funcțiunii de transport;
- nu generează trafic și aprovizionare suplimentare;
- nu ocupă circulațiile pietonale sau spațiile verzi.

Atelierele necesare întreținerii curente a autobuzelor pot fi păstrate numai dacă sunt amplasate în spații închise, beneficiază de izolare acustică și nu generează disconfort pentru zonele învecinate.

Utilizări interzise

- locuințe;
- activități industriale;
- depozite și platforme logistice fără legătură cu transportul public;
- dezmembrări auto și depozitarea vehiculelor scoase din uz;
- stații de carburanți cu acces public;
- service-uri auto independente;
- parcaje pentru transport greu de marfă;
- construcții provizorii și containere amplasate dispersat;
- panouri publicitare de mari dimensiuni;
- extinderea incintei prin comasarea parcelelor tradiționale învecinate.

Parcelar

Incinta actuală, rezultată prin unificarea parcelelor tradiționale, va fi utilizată ca o singură unitate funcțională. Reparcelarea pentru introducerea unor funcțiuni independente de autogară este interzisă.

Limitele istorice ale parcelelor, dacă mai pot fi identificate, pot fi sugerate în amenajarea incintei prin:

- aliniamente sau grupuri de vegetație;
- diferențe de pavaj;
- trasee pietonale;
- rigole și elemente discrete de amenajare.

Unificarea parcelelor nu va fi utilizată pentru justificarea unor volume monobloc sau a ocupării integrale a terenului.

Regim de înălțime și volumetrie

Regimul maxim de înălțime este P+1.

Nu sunt admise:

- niveluri suplimentare;
- mansarde locuibile;
- etaje retrase;
- volume tehnice supradimensionate amplasate peste nivelul acoperișului;
- construcții dominante față de țesutul învecinat.

Clădirile vor avea volume simple, joase și fragmentate în raport cu funcțiunile pe care le adăpostesc. Se vor evita corpurile foarte lungi și fațadele continue.

Copertinele peroanelor vor avea structuri ușoare, înălțimea minimă necesară și o expresie arhitecturală unitară.

Amplasarea construcțiilor

Clădirea destinată călătorilor va fi amplasată către accesul public și va contribui la definirea unui front urban ordonat.

Peroanele, platformele de manevră, atelierele, spațiile tehnice și zonele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate în interiorul incintei, la distanța maximă posibilă față de locuințe.

Construcțiile și copertinele nu vor obtura perspectivele către versanți și nu vor forma o barieră continuă în peisajul urban.

Arhitectură și materiale

Arhitectura va fi contemporană, sobră și adaptată scării reduse a orașului. Se recomandă utilizarea lemnului, a pietrei locale și a tencuielilor minerale în zonele accesibile publicului.

Structurile metalice sunt admise pentru peroane și copertine, cu finisaje mate și culori neutre.

Sunt interzise:

- fațadele integral realizate din tablă lucioasă;
- culorile stridente;
- suprafețele publicitare care acoperă fațadele;
- imitațiile de piatră sau lemn;
- formele decorative fără justificare funcțională;
- arhitectura de tip hală industrială orientată către spațiul public.

Acoperișuri

Acoperișurile vor avea forme simple, adaptate climatului montan. Se admit acoperișuri înclinate sau soluții contemporane cu pantă redusă, dacă sunt integrate în volumetria generală.

Echipamentele tehnice vor fi integrate în clădire sau mascate. Panourile solare vor fi amplasate unitar, coplanar cu învelitoarea ori retrase față de marginile acoperișului.

Circulații și siguranță

Circulațiile autobuzelor, autoturismelor, bicicletelor și pietonilor vor fi separate clar.

Se vor asigura:

- trasee pietonale directe și accesibile;
- traversări protejate;
- zone sigure de îmbarcare și coborâre;
- acces distinct pentru aprovizionare și intervenții;
- conexiuni pietonale către centrul orașului;
- parcaje pentru biciclete;
- spații de așteptare protejate de intemperii.

Manevrele autobuzelor nu vor fi realizate pe străzile din zonele de locuire.

Platforme și parcaje

Suprafața platformelor carosabile va fi limitată la necesarul demonstrat prin studiul de circulație. Zonele care nu sunt necesare manevrelor vor fi amenajate ca spații verzi sau suprafețe permeabile.

Parcarea autobuzelor pentru perioade lungi, în afara programului de transport, va fi limitată. Incinta nu va fi utilizată ca depou general sau platformă de depozitare a vehiculelor.

Parcărilor autoturismelor vor fi plantate cu arbori și nu vor ocupa spațiul reprezentativ din fața clădirii pentru călători.

Protecția vecinătăților

Către zonele de locuire se va amenaja o fâșie plantată de protecție, alcătuită din grupuri de arbori și arbuști din specii locale.

Se vor lua măsuri pentru reducerea:

- zgomotului produs de motoare și manevre;
- emisiilor;
- luminii orientate către locuințe;
- funcționării motoarelor în staționare;
- disconfortului produs de activitățile de întreținere.

Atelierele, instalațiile tehnice și zonele de colectare a deșeurilor vor fi izolate acustic și mascate vizual.

Iluminat, publicitate și semnalistică

Iluminatul va fi orientat către peroane și circulații, fără dispersie către locuințe, versanți sau cer.

Publicitatea comercială va fi limitată la interiorul clădirii și la panouri de dimensiuni reduse. Sunt interzise ecranele digitale orientate către exterior și reclamele amplasate pe acoperișuri.

Semnalistica transportului public va fi unitară, clară și accesibilă.

Spații verzi

Se vor amenaja spații plantate către stradă, la limitele incintei și între zonele de circulație care nu necesită continuitate carosabilă.

Vegetația va contribui la:

- filtrarea vizuală a platformelor;
- protejarea locuințelor;
- umbrirea zonelor de așteptare;
- reducerea supraîncălzirii;
- integrarea autogării în peisajul urban.

Sunt descurajate gardurile vegetale rigide din conifere. Se vor utiliza grupuri de arbori și arbuști din specii locale.

Condiții de autorizare

Modernizarea sau reorganizarea incintei va fi fundamentată printr-un proiect unitar, care va cuprinde:

- analiza funcționării actuale;
- justificarea capacității autogării;
- studiul de circulație și manevrabilitate;
- separarea fluxurilor de călători și vehicule;
- inventarierea construcțiilor și platformelor existente;
- relația cu fostul parcelar și țesutul învecinat;
- studiul privind zgomotul și iluminatul;
- organizarea spațiilor verzi;
- integrarea clădirilor și copertinelor în peisaj;
- perspectivele către versanți.

Autorizarea este condiționată de respectarea regimului maxim P+1, limitarea platformelor la necesarul funcțional și demonstrarea faptului că intervenția reduce impactul autogării asupra țesutului tradițional și a zonelor de locuire.

ZIR 16 – Ansamblul hotelier modernist-brutalist și zona comercială recentă

Caracterul zonei

ZIR 16 cuprinde hotelurile realizate în perioada socialistă, cu expresie modernist-brutalistă și valoare arhitecturală, precum și unitatea comercială Lidl, realizată recent.

Hotelurile reprezintă o etapă importantă din dezvoltarea turistică a municipiului Vatra Dornei. Valoarea lor rezultă din compoziția volumetrică, structura aparentă, ritmul fațadelor, logiile și balcoanele, relația cu relieful și dialogul intenționat cu peisajul montan.

Imaginea inițială a clădirilor a fost afectată prin intervenții ulterioare neunitare: închideri ale balcoanelor, modificări ale golurilor, termoizolații, culori, învelitori, reclame, copertine, extindere și înlocuirea tâmplărilor.

Unitatea Lidl reprezintă o intervenție comercială recentă, cu o scară și o tipologie diferite de arhitectura hotelieră și de țesutul istoric al stațiunii. Reglementarea urmărește gestionarea integrată a celor două componente, recuperarea valorii hotelurilor și diminuarea impactului construcției comerciale asupra imaginii urbane.

Elemente protejate ale hotelurilor

Se protejează:

- volumetria și compoziția arhitecturală inițială;
- raportul dintre corpurile înalte și cele joase;
- structura și elementele constructive aparente;
- ritmul fațadelor;
- balcoanele, logiile și terasele;

- finisajele și materialele originale valoroase;
- copertinele și intrările principale;
- holurile, scările și spațiile comune reprezentative;
- relația clădirilor cu relieful și spațiile exterioare;
- perspectivele către hoteluri și dinspre acestea către peisajul montan;
- elementele de artă monumentală și design interior păstrate.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- recunoașterea hotelurilor ca patrimoniu arhitectural al perioadei socialiste;
- cercetarea și recuperarea expresiei lor inițiale;
- corectarea etapizată a intervențiilor neadecvate;
- reutilizarea și modernizarea clădirilor fără pierderea valorilor arhitecturale;
- păstrarea relației dintre hoteluri și peisaj;
- limitarea extinderilor și a densificării;
- integrarea vizuală a unității comerciale recente;
- reducerea suprafețelor asfaltate și a publicității;
- realizarea unei amenajări peisagistice coerente pentru întregul ZIR.

Utilizări admise

- hoteluri și alte structuri de cazare;
- baze de tratament și servicii balneare;
- restaurante, cafenele și spații pentru evenimente integrate hotelurilor;
- funcțiuni culturale, recreative și de agrement;
- săli de conferințe și servicii turistice;
- comerț în construcția comercială existentă;
- spații administrative;
- spații verzi, promenade și amenajări de odihnă;
- parcaje pentru biciclete;
- parcuri dimensionate în raport cu funcțiunile existente.

Utilizări admise condiționat

Schimbarea funcțiunii hotelurilor este admisă numai dacă permite păstrarea structurii arhitecturale, a spațiilor comune valoroase și a caracterului unitar al clădirii.

Locuințele sau apartamentele în regim hotelier sunt admise dacă nu conduc la:

- fragmentarea proprietății și a fațadelor prin intervenții individuale;
- închiderea neunitară a balcoanelor;
- apariția instalațiilor individuale pe fațade;
- împrumuirea și privatizarea spațiilor exterioare;
- pierderea accesului la spațiile comune valoroase.

Funcțiunile comerciale și de alimentație publică sunt admise în corpurile hoteliere numai dacă sunt integrate în arhitectura existentă și nu presupun extinderi parazitare.

Utilizări interzise

- demolarea hotelurilor cu valoare arhitecturală;
- transformarea acestora prin placări care ascund structura și compoziția inițială;
- supraînălțări și extinderi dominante;
- închideri individuale ale balcoanelor și logiilor;
- centre comerciale și hale comerciale suplimentare;
- extinderea platformelor de parcare în detrimentul spațiilor verzi;
- depozite, platforme logistice și activități industriale;
- construcții provizorii amplasate dispersat;

- reclame care acoperă fațadele sau modifică silueta clădirilor;
- utilizarea acoperișurilor pentru panouri publicitare.

Reglementări pentru hotelurile modernist-brutaliste

Studierea și conservarea clădirilor

Orice intervenție majoră va fi precedată de un studiu istorico-arhitectural care va identifica:

- proiectul și compoziția inițială;
- materialele și finisajele originale;
- transformările succesive;
- elementele valoroase păstrate;
- intervențiile incompatibile;
- posibilitățile de restaurare sau reinterpretare critică.

Documentația va utiliza proiectele originale, fotografiile de epocă și cercetarea directă a clădirilor.

Corectarea intervențiilor ulterioare

Cu ocazia următoarei intervenții majore se va urmări eliminarea sau corectarea:

- închiderilor neunitare ale balcoanelor;
- tâmplărilor cu forme și culori diferite;
- termoizolațiilor care au acoperit relieful fațadelor;
- placărilor și finisajelor străine arhitecturii inițiale;
- acoperișurilor ori învelitorilor adăugate;
- copertinelor, teraselor și extinderilor parazitare;
- firmelor și instalațiilor amplasate necontrolat;
- cromaticii care fragmentează compoziția volumetrică.

Nu se impune o reconstituire nediferențiată a situației inițiale. Soluția va conserva elementele autentice și va integra necesitățile contemporane într-o compoziție coerentă.

Fațade și eficiență energetică

Reabilitarea energetică va fi fundamentată printr-un studiu tehnic și arhitectural. Soluțiile nu vor elimina textura materialelor, adâncimea logiilor, expresia structurii și ritmul fațadelor.

Se vor prefera, după caz:

- izolarea la interior;
- utilizarea unor tencuieli termoizolante compatibile;
- refacerea controlată a straturilor exterioare;
- soluții diferențiate în funcție de valoarea fiecărei fațade.

Placarea integrală cu polistiren și acoperirea elementelor din beton aparent sunt interzise dacă alterează caracterul arhitectural.

Tâmplăriile vor fi înlocuite unitar, cu păstrarea desenului, proporțiilor și culorii stabilite pentru întreaga clădire.

Balcoane și logii

Balcoanele și logiile reprezintă elemente esențiale ale compoziției. Acestea se vor păstra deschise.

Închiderea poate fi acceptată numai dacă este necesară pentru reutilizarea clădirii și este realizată printr-o soluție unică pentru întreaga fațadă, amplasată retras față de planul exterior, astfel încât structura și adâncimea logiilor să rămână lizibile.

Extinderea balcoanelor și transformarea lor în volume opace sunt interzise.

Volumetrie și acoperișuri

Se păstrează volumetria inițială și raportul dintre corpurile componente. Extinderile sunt admise numai pentru necesități funcționale demonstrate, dacă sunt amplasate în zone secundare și rămân subordonate clădirii existente.

Nu sunt admise supraînălțări care modifică silueta hotelurilor. Elementele tehnice de pe acoperiș vor fi grupate, retrase și mascate prin soluții integrate în arhitectură.

Panourile solare vor fi amplasate astfel încât să nu fie vizibile dominant din spațiul public și din perspectivele protejate.

Reglementări pentru unitatea comercială Lidl

Statut și principii de intervenție

Construcția comercială poate fi menținută și modernizată în limitele volumului și capacității existente. Prezența sa nu constituie reper pentru înălțimea, volumetria, materialele sau modul de ocupare a terenurilor din vecinătate.

Nu se admit extinderi care măresc caracterul de hală comercială, ocupă spațiile verzi sau reduc distanța față de hotelurile valoroase.

Integrarea arhitecturală

La următoarea intervenție majoră se va urmări:

- reducerea impactului cromatic al fațadelor;
- limitarea suprafețelor ocupate de identitatea comercială;
- utilizarea unor materiale mate și culori neutre;
- introducerea lemnului sau a altor materiale compatibile cu peisajul montan;
- tratarea fațadelor laterale și posterioare cu aceeași atenție ca fațada principală;
- mascarea instalațiilor și zonelor de aprovizionare;
- integrarea copertinelor, cărucioarelor și echipamentelor auxiliare.

Culorile specifice mărcii pot fi utilizate numai ca accente pentru identificarea accesului și a firmei, nu ca finisaj dominant al clădirii.

Publicitate

Se admite o singură firmă principală pe fiecare fațadă relevantă, dimensionată în raport cu clădirea. Sunt interzise:

- totemurile supradimensionate;
- repetarea excesivă a siglei;
- reclamele pe acoperiș;
- ecranele digitale;
- acoperirea vitrajelor și fațadelor cu reclame;
- iluminatul publicitar dinamic.

Parcarea și aprovizionarea

Parcarea va fi reorganizată prin:

- plantarea arborilor de umbră;
- utilizarea suprafețelor permeabile în zonele cu trafic redus;
- realizarea unor trasee pietonale sigure;
- amenajarea parcajelor pentru biciclete;
- reducerea impactului vizual al platformei asfaltate.

Zona de aprovizionare, compactare și colectare a deșeurilor va fi mascată prin elemente arhitecturale și vegetație. Activitatea acesteia nu va afecta funcțiunile hoteliere și spațiile de locuire din vecinătate.

Amenajarea unitară a ZIR 16

Spațiile exterioare ale hotelurilor și ale unității comerciale vor fi corelate printr-un concept peisagistic comun, fără eliminarea diferențelor funcționale dintre proprietăți.

Amenajarea va urmări:

- păstrarea perspectivelor către hoteluri și versanți;
- realizarea unor legături pietonale sigure;
- plantarea unor grupuri de arbori din specii locale;
- filtrarea vizuală a parcarilor și fațadelor comerciale;

- reducerea suprafețelor impermeabile;
- organizarea unitară a iluminatului și semnalisticii;
- evitarea împrejmuirilor opace între proprietăți.

Condiții de autorizare

Intervențiile asupra hotelurilor vor fi autorizate numai pe baza unui proiect unitar pentru întreaga clădire, fundamentat printr-un studiu istorico-arhitectural.

Intervențiile asupra unității comerciale vor prezenta relația acesteia cu hotelurile, spațiul public și perspectivele către peisaj.

Pentru extinderi, schimbări majore de funcțiune sau reorganizarea spațiilor exterioare se vor prezenta:

- desfășuratele tuturor fronturilor;
- analiza etapelor de construire și transformare;
- studiul materialelor și cromaticii;
- perspective din spațiile publice;
- relația cu peisajul montan;
- soluția de parcare și aprovizionare;
- amenajarea vegetației;
- integrarea iluminatului, reclamelor și instalațiilor.

Autorizarea este condiționată de recuperarea sau păstrarea valorii arhitecturale a hotelurilor și de reducerea impactului construcției comerciale asupra ansamblului urban și peisagistic.

ZIR 17 – Unitatea de îmbuteliere a apei minerale „Bucovina”

Caracterul zonei

ZIR 17 cuprinde unitatea industrială pentru captarea, îmbutelierea și distribuția apei minerale „Bucovina”, împreună cu halele de producție și depozitare, platformele logistice, instalațiile tehnice și circulațiile aferente.

Ansamblul este alcătuit din hale cu suprafețe și lungimi foarte mari, a căror scară depășește granulația țesutului construit al municipiului și intră în contrast cu relieful și peisajul montan. Fațadele continue, platformele asfaltate extinse și lipsa unei vegetații structurante accentuează caracterul industrial și impactul vizual al zonei.

Construcțiile existente au acoperișuri cu pante foarte reduse, ascunse în spatele aticurilor și, în general, nevizibile din stradă. Impactul principal asupra peisajului este determinat de lungimea și înălțimea aparentă a fațadelor, de continuitatea volumelor, de platformele industriale și de instalațiile tehnice.

Reglementarea urmărește menținerea activității economice existente, protejarea resursei de apă minerală și reducerea treptată a impactului ansamblului asupra peisajului. Dimensiunile actualelor hale reprezintă o situație existentă și nu constituie reper pentru dezvoltările viitoare.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- protejarea captărilor și a resurselor de apă minerală;
- menținerea activității industriale în limite compatibile cu amplasamentul;
- evitarea extinderii prin hale monobloc de dimensiuni similare celor existente;
- reducerea scării aparente a volumelor foarte mari;
- articularea fațadelor lungi și continue;
- integrarea platformelor logistice și a instalațiilor tehnice;
- realizarea unor zone plantate de protecție;
- păstrarea perspectivelor către versanți și silueta montană;

- reducerea zgomotului, iluminatului excesiv și traficului greu;
- creșterea suprafețelor permeabile;
- reabilitarea peisagistică etapizată a întregii incinte.

Utilizări admise

- captarea, tratarea și îmbutelierea apei minerale;
- activități de producție și ambalare direct legate de funcțiunea principală;
- depozitarea produselor finite și a ambalajelor;
- laboratoare pentru controlul calității;
- birouri și spații administrative;
- vestiare, spații sociale și servicii pentru angajați;
- ateliere pentru întreținerea instalațiilor proprii;
- platforme logistice și circulații interioare;
- instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile;
- spații verzi și amenajări destinate integrării peisagistice.

Utilizări admise condiționat

Extinderea capacităților de producție sau depozitare este admisă numai dacă:

- necesitatea suprafețelor suplimentare este demonstrată;
- sunt analizate în prealabil reorganizarea fluxurilor și reutilizarea construcțiilor existente;
- extinderea nu afectează perimetrele de protecție ale surselor;
- volumele sunt articulate și integrate în configurația terenului;
- nu sunt obturate perspectivele către cadrul montan;
- sunt realizate simultan măsuri de ameliorare peisagistică pentru ansamblul existent;
- traficul greu suplimentar poate fi preluat fără afectarea zonelor de locuire;
- sunt respectate normele privind zgomotul, emisiile, apele și deșeurile.

Funcțiunile logistice pentru produse care nu au legătură cu activitatea de îmbuteliere sunt admise numai dacă au un caracter secundar și nu transformă incinta într-un centru logistic general.

Utilizări interzise

- industrii poluante, incompatibile cu protecția apei minerale;
- depozitarea substanțelor periculoase în apropierea captărilor;
- depozite și platforme logistice independente de activitatea principală;
- extinderea prin hale continue de foarte mari dimensiuni;
- construcții provizorii cu caracter degradant;
- depozitarea neorganizată în aer liber;
- parcarea vehiculelor grele în afara incintei;
- evacuarea necontrolată a apelor uzate sau pluviale;
- reclame de mari dimensiuni orientate către peisaj;
- defrișarea zonelor plantate de protecție;
- ocuparea terenurilor învecinate prin comasări nejustificate.

Protecția resursei de apă minerală

Captările și instalațiile aferente vor beneficia de perimetre de protecție hidrogeologică și sanitară, delimitate conform studiilor de specialitate și legislației în vigoare.

În interiorul perimetrelor de protecție sunt interzise activitățile și lucrările susceptibile să afecteze debitul, calitatea sau circulația subterană a apei, inclusiv:

- depozitarea substanțelor poluante;
- amplasarea rezervoarelor neprotejate;
- excavarea și forarea necontrolată;
- impermeabilizarea excesivă a terenului;

- evacuarea apelor contaminate;
- modificarea nejustificată a sistemului de drenaj.

Orice extindere sau intervenție cu impact asupra terenului va fi fundamentată printr-un studiu hidrogeologic.

Regim de construire și volumetrie

Halele existente pot fi menținute, reabilitate, modernizate și reorganizate. Dimensiunile și înălțimea acestora reprezintă o situație existentă și nu generează dreptul de a realiza construcții noi de aceeași scară.

Noile suprafețe construite vor fi distribuite, în măsura permisă de fluxul tehnologic, în mai multe corpuri sau tronsoane clar articulate. Se vor utiliza:

- retrageri și decalări ale fațadelor;
- diferențe controlate ale cotelor de atic;
- corpuri de legătură mai joase;
- integrarea parțială în configurația terenului;
- taluzuri și modelări discrete ale reliefului;
- grupuri de vegetație între volume;
- separarea vizuală a funcțiunilor administrative, sociale, productive și logistice.

Reducerea formală a înălțimii nu este suficientă dacă se păstrează fațade continue foarte lungi și volume monolitice.

Construcțiile administrative și sociale vor fi amplasate cu prioritate către acces și vor avea o scară mai redusă, contribuind la formarea unei imagini reprezentative a unității.

Reabilitarea halelor existente

Cu ocazia intervențiilor majore asupra halelor se vor aplica măsuri pentru diminuarea scării aparente, precum:

- împărțirea fațadelor în secvențe;
- retragerea sau avansarea controlată a unor planuri;
- utilizarea unor nuanțe apropiate, cu un contrast redus;
- introducerea controlată a lemnului ori a altor materiale cu textură naturală;
- realizarea unor pergole sau fațade vegetale;
- plantarea unor grupuri de arbori în fața fațadelor lungi;
- mascarea soclurilor, rampelor și instalațiilor;
- reorganizarea firmelor și a elementelor de identitate vizuală;
- tratarea atentă a colțurilor și acceselor.

Culorile corporative nu vor fi utilizate pe suprafețe mari. Acestea pot apărea numai ca accente pentru identificarea acceselor și a firmei.

Sunt interzise finisajele lucioase, contrastele cromatice puternice și alternarea mecanică a unor benzi colorate care accentuează lungimea halelor.

Acoperișuri și coronamentul halelor

Halele existente au acoperișuri cu pante foarte reduse, ascunse în spatele aticurilor și, în general, nevizibile din spațiul public. Această configurație poate fi păstrată.

La reabilitarea construcțiilor existente se vor menține:

- caracterul discret al acoperișurilor;
- pantele reduse;
- coronamentul predominant orizontal al fațadelor;
- integrarea sistemelor de colectare a apelor pluviale;
- mascarea echipamentelor și instalațiilor amplasate la nivelul acoperișului.

Nu se recomandă introducerea unor acoperișuri înclinate, șarpante sau frontoane decorative. Acestea ar mări volumul aparent al halelor și ar fi străine expresiei lor arhitecturale și funcționale.

În cazul construcțiilor noi se admit acoperișuri cu pante reduse, ascunse în spatele aticurilor, dacă:

- aticul nu este supradimensionat;
- linia superioară a fațadei este menținută cât mai coborâtă;
- instalațiile tehnice nu depășesc vizibil coronamentul;
- volumul aparent este redus prin retrageri, decalări și tratarea diferențiată a fațadelor;
- soluția nu accentuează lungimea și caracterul monolitic al halei.

Diminuarea scării construcțiilor se va realiza în principal prin articularea volumelor și a fațadelor, prin retrageri, decalări, diferențierea controlată a înălțimilor și vegetație, nu prin multiplicarea pantelor sau introducerea unor forme complicate de acoperiș.

Acoperișurile verzi pot fi utilizate pe corpurile joase sau pe suprafețele compatibile din punct de vedere structural, în special acolo unde contribuie la gestionarea apelor pluviale și la reducerea supraîncălzirii.

Panourile fotovoltaice sunt admise dacă:

- sunt retrase față de marginile acoperișului;
- nu depășesc vizibil aticul din spațiul public;
- sunt dispuse în câmpuri ordonate;
- nu produc reflexii deranjante;
- nu formează o siluetă tehnică dominantă.

Zone plantate de protecție

La limitele incintei se va realiza o zonă plantată de protecție, adaptată spațiului disponibil și direcțiilor principale de vizibilitate.

Aceasta va fi alcătuită din:

- grupuri neregulate de arbori de talie mare și medie;
- arbuști din specii locale;
- suprafețe de pajiște;
- taluzuri și modelări discrete ale terenului, acolo unde sunt necesare.

Se vor evita aliniamentele rigide și ecranele compacte alcătuite exclusiv din conifere. Plantarea va urmări integrarea ansamblului în peisaj, fără realizarea unui zid vegetal artificial.

În interiorul incintei se vor planta arbori între parcări, platforme, circulații și fațadele lungi ale halelor.

Vegetația va fi dispusă în grupuri și planuri succesive, astfel încât să fragmenteze percepția volumelor, păstrând în același timp perspectivele valoroase către cadrul montan.

Platforme și suprafețe impermeabile

Platformele carosabile, logistice și de depozitare vor fi limitate la necesarul tehnologic demonstrat.

Suprafețele impermeabilizate care nu mai sunt necesare vor fi dezafectate și transformate în teren permeabil sau spații verzi. Parcările pentru autoturisme vor utiliza, acolo unde condițiile tehnice permit, pavaje permeabile și vor fi plantate cu arbori.

Apele pluviale vor fi colectate separat. Apele provenite de pe platformele industriale vor fi preepurate înainte de evacuare sau infiltrare, fără afectarea captărilor, a pânzei freatice ori a cursurilor de apă.

Se recomandă colectarea și reutilizarea apelor pluviale pentru procese tehnologice compatibile, întreținerea spațiilor verzi sau alte utilizări care nu necesită apă potabilă.

Depozitarea exterioară și instalațiile tehnice

Depozitarea în aer liber este admisă numai în zone special delimitate, amplasate în interiorul incintei și mascate față de spațiile publice și perspectivele importante.

Rezervoarele, silozurile, instalațiile de răcire, conductele și celelalte echipamente tehnice vor fi grupate și integrate arhitectural. Nu se admite distribuirea necontrolată a acestora pe fațade și acoperișuri.

Zonele pentru deșeuri și ambalaje vor fi închise, acoperite și protejate împotriva scurgerilor accidentale.

Rampele de încărcare și descărcare vor fi integrate în volumetria clădirilor sau mascate prin elemente arhitecturale și vegetație.

Circulația grea și logistică

Accesele pentru vehiculele grele vor fi organizate astfel încât să evite, pe cât posibil, zonele rezidențiale și centrul istoric.

În interiorul incintei se vor asigura:

- spații suficiente pentru manevră;
- zone de așteptare pentru autocamioane;
- separarea circulației grele de traseele pietonale;
- parcaje pentru angajați și biciclete;
- accesul vehiculelor de intervenție;
- trasee pietonale sigure între acces, parări și clădiri.

Staționarea autocamionelor pe drumurile publice este interzisă. Programul de aprovizionare și expediție va fi organizat astfel încât să reducă disconfortul produs zonelor locuite.

Orice extindere a capacității va fi însoțită de un studiu de trafic care va analiza traseele vehiculelor grele și capacitatea rețelei stradale.

Iluminat și publicitate

Iluminatul exterior va fi orientat către platforme, accese și circulații. Se vor evita iluminarea integrală a fațadelor, dispersia luminii către versanți și cer și utilizarea excesivă a luminii reci.

Corpurile de iluminat vor avea înălțimea minimă necesară și vor fi prevăzute cu sisteme pentru limitarea dispersiei luminoase.

Se admit firme de identificare amplasate în apropierea accesului principal și inscripții integrate în fațade.

Sunt interzise:

- totemurile supradimensionate;
- reclamele amplasate pe acoperișuri;
- ecranele digitale orientate către exterior;
- iluminatul dinamic;
- repetarea excesivă a identității comerciale;
- reclamele care accentuează lungimea fațadelor.

Protecția vecinătăților

La limita către zonele de locuire se vor aplica măsuri suplimentare de protecție:

- păstrarea unor distanțe de siguranță;
- realizarea unor zone plantate;
- amplasarea rampelor și echipamentelor zgomotoase în partea opusă locuințelor;
- utilizarea unor ecrane acustice integrate în amenajarea peisagistică;
- limitarea activităților nocturne generatoare de disconfort;
- monitorizarea zgomotului, iluminatului și traficului.

Orice dezvoltare care conduce la creșterea semnificativă a traficului, zgomotului sau iluminatului va fi condiționată de realizarea prealabilă a măsurilor necesare de protecție.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor avea un caracter transparent și vor fi realizate din plasă sau bare metalice vopsite mat, dublate prin vegetație în interiorul incintei.

Se interzic împrejmuirile continue din tablă, beton prefabricat, materiale plastice sau alte materiale opace și stridente.

În zonele unde cerințele tehnologice sau de securitate impun împrejmuiri opace, acestea vor fi limitate la lungimea strict necesară și integrate prin vegetație.

Condiții de autorizare

Orice extindere, construcție nouă sau intervenție majoră va fi fundamentată printr-un studiu director pentru întreaga incintă, care va cuprinde:

- situația construcțiilor și platformelor existente;
- justificarea necesarului de dezvoltare;
- scenarii de reutilizare și reorganizare internă;
- studiu hidrogeologic;
- studiu de trafic;
- studiu privind zgomotul și iluminatul;
- analiza vizibilității din oraș, de pe căile de acces și din punctele relevante;
- simulări ale volumelor, fațadelor și coronamentului construcțiilor;
- planul de amenajare peisagistică;
- etapizarea măsurilor de integrare a halelor existente;
- strategia de gestionare a apelor pluviale și a suprafețelor impermeabile;
- integrarea instalațiilor tehnice și a zonelor de depozitare.

Autorizarea unei extinderi este condiționată de realizarea simultană a unor măsuri de integrare peisagistică pentru construcțiile și platformele existente. Respectarea indicatorilor urbanistici nu justifică realizarea unor hale monobloc sau continuarea unei scări construite incompatibile cu peisajul montan.

ZIR 18 – Zonă industrială cu hale de mari dimensiuni

Caracterul zonei

ZIR 18 cuprinde o zonă industrială formată din hale de producție, depozitare și servicii, platforme carosabile, instalații tehnice și spații destinate circulației și staționării vehiculelor grele.

Halele au dimensiuni mari în raport cu scara generală a municipiului și sunt acoperite predominant cu învelitori din tablă. Volumele lungi, fațadele continue, suprafețele metalice, platformele impermeabile și vegetația insuficientă produc dificultăți de integrare în peisajul montan.

Reglementarea urmărește menținerea activităților economice compatibile cu amplasamentul și reducerea treptată a impactului construcțiilor existente. Dimensiunile halelor actuale constituie o situație existentă și nu reprezintă un reper pentru dezvoltările viitoare.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- reorganizarea și utilizarea eficientă a construcțiilor existente;
- evitarea extinderii prin hale monobloc de mari dimensiuni;
- reducerea scării aparente a volumelor;
- articularea fațadelor lungi și continue;
- diminuarea impactului învelitorilor metalice;
- integrarea platformelor, depozitării exterioare și instalațiilor tehnice;
- realizarea unor zone plantate de protecție;
- păstrarea perspectivelor către versanți și silueta montană;
- reducerea zgomotului, emisiilor și iluminatului excesiv;
- limitarea suprafețelor impermeabile;
- îmbunătățirea etapizată a imaginii întregii zone.

Utilizări admise

- activități industriale și productive nepoluante sau cu impact controlabil;
- ateliere și activități de prelucrare;
- depozitare legată de activitatea productivă;
- servicii pentru întreprinderi;

- laboratoare și spații pentru cercetare;
- birouri și spații administrative;
- vestiare, spații sociale și servicii pentru angajați;
- ateliere pentru întreținerea instalațiilor proprii;
- platforme logistice și circulații interioare;
- instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile;
- spații verzi și amenajări pentru integrarea peisagistică.

Utilizări admise condiționat

Activitățile industriale cu potențial de disconfort sunt admise numai dacă:

- respectă normele privind zgomotul, vibrațiile, emisiile, apele uzate și deșeurile;
- nu afectează zonele de locuire;
- traficul greu poate fi preluat de rețeaua stradală;
- instalațiile și activitățile zgomotoase sunt amplasate la distanță față de vecinătățile

sensibile;

- sunt realizate zone plantate și măsuri de protecție;
- este demonstrată compatibilitatea cu amplasamentul prin studii de specialitate.

Extinderea construcțiilor este admisă numai dacă sunt analizate în prealabil reutilizarea halelor, reorganizarea fluxurilor și folosirea suprafețelor deja afectate.

Depozitarea independentă și activitățile logistice sunt admise numai dacă nu transformă zona într-o platformă logistică dominantă și nu generează o creștere necontrolată a traficului greu.

Utilizări interzise

- industrii cu risc major de poluare sau accident;
- depozitarea neprotejată a substanțelor periculoase;
- instalații care produc emisii, mirosuri sau vibrații incompatibile cu zonele locuite;
- depozitarea neorganizată în aer liber;
- dezmembrări auto și depozitarea vehiculelor scoase din uz;
- construcții provizorii degradante;
- parcare vehiculelor grele pe domeniul public;
- evacuarea necontrolată a apelor uzate și pluviale;
- extinderea prin hale continue de foarte mari dimensiuni;
- panouri publicitare de mari dimensiuni orientate către peisaj;
- defrișarea zonelor plantate de protecție.

Regim de construire și volumetrie

Halele existente pot fi menținute, reabilite, modernizate și reorganizate. Dimensiunile și înălțimea lor nu generează dreptul de a realiza construcții noi de aceeași scară.

Noile suprafețe vor fi distribuite, în măsura permisă de procesul tehnologic, în mai multe corpuri sau tronsoane articulate prin:

- retrageri și decalări ale fațadelor;
- diferențe controlate de înălțime;
- corpuri de legătură mai joase;
- separarea funcțiunilor administrative de cele productive;
- adaptarea construcțiilor la configurația terenului;
- intercalarea unor grupuri de vegetație;
- modelări discrete ale terenului.

Reducerea înălțimii nu este suficientă dacă se păstrează fațade continue foarte lungi și volume monolitice.

Clădirile administrative și sociale vor fi amplasate către acces și vor avea o scară mai redusă. Acestea vor contribui la formarea unei imagini ordonate a incintei.

Reabilitarea halelor existente

Cu ocazia intervențiilor majore se vor aplica măsuri pentru diminuarea scării aparente a construcțiilor:

- tratarea fațadelor în secvențe;
- retragerea ori avansarea controlată a unor planuri;
- diferențierea materialelor fără contraste puternice;
- utilizarea unei cromatice unitare și neutre;
- introducerea controlată a lemnului și a materialelor cu textură naturală;
- realizarea unor pergole sau fațade vegetale;
- plantarea unor grupuri de arbori în fața fațadelor lungi;
- integrarea rampelor, soclurilor și instalațiilor;
- tratarea atentă a acceselor și colțurilor.

Se interzice alternarea mecanică a unor benzi cromatice care accentuează lungimea hănelor. Culoarele specifice identității comerciale pot fi utilizate numai ca accente.

Acoperișuri și învelitori

Forma și panta acoperișurilor existente pot fi păstrate dacă sunt adecvate tehnic și nu accentuează caracterul dominant al construcțiilor.

Învelitorile din tablă sunt admise dacă au:

- finisaj mat;
- culori neutre și nesaturate;
- un grad redus de reflexie;
- o tratare unitară pentru întregul corp construit;
- detalii discrete ale coamelor, marginilor, jgheburilor și burlanelor.

Se recomandă nuanțe de gri închis sau mediu, brun-cenușiu și alte tonuri stinse, stabilite prin studiul de integrare în peisaj. Alegerea culorii va ține seama de vizibilitatea construcției, vegetația din jur și fundalul versanților.

Sunt interzise:

- tabla lucioasă sau galvanizată lăsată aparent;
- culorile saturate;
- învelitorile care imită țigla;
- utilizarea mai multor culori contrastante pe aceeași hală;
- inscripțiile și reclamele aplicate pe suprafețe mari ale acoperișului;
- formele complicate, frontoanele decorative și acoperișurile cu caracter pseudo-tradițional.

La hănelor cu acoperișuri cu pantă foarte redusă se admite mascarea învelitorii prin atic, dacă acesta nu este supradimensionat și nu mărește nejustificat înălțimea aparentă a fațadei.

Nu se vor introduce șarpante sau acoperișuri înalte numai în scopul simulării unei arhitecturi tradiționale.

Acoperișurile verzi sunt recomandate pe corpurile joase, dacă soluția este posibilă structural și contribuie la gestionarea apelor pluviale.

Panourile fotovoltaice sunt admise dacă:

- sunt dispuse în câmpuri ordonate;
- sunt integrate în geometria acoperișului;
- sunt retrase față de margini;
- nu produc reflexii deranjante;
- nu formează o siluetă tehnică dominantă.

Fațade și materiale

Fațadele metalice existente pot fi păstrate, cu condiția reducerii impactului lor vizual prin cromatică, articulare și vegetație.

Pentru construcțiile noi se recomandă combinarea tablei mate cu:

- lemn tratat adecvat;

- tencuieli minerale;
- beton tratat controlat;
- panouri cu textură și rosturi verticale;
- vegetație cățărătoare;
- socluri rezistente, în culori închise.

Materialele naturale vor fi utilizate în special la clădirile administrative, intrări și spațiile frecventate de public.

Sunt interzise fațadele metalice lucioase, suprafețele reflectante și culorile stridente aplicate pe suprafețe mari.

Zone plantate de protecție

La limitele incintelor industriale se vor realiza zone plantate de protecție, dimensionate în raport cu spațiul disponibil, vecinătățile sensibile și direcțiile principale de vizibilitate.

Acestea vor cuprinde:

- grupuri neregulate de arbori de talie mare și medie;
- arbuști din specii locale;
- suprafețe de pajiște;
- taluzuri sau modelări discrete ale terenului, unde sunt necesare.

Se vor evita aliniamentele rigide și ecranele compacte formate exclusiv din conifere. Scopul plantării este integrarea construcțiilor în peisaj și fragmentarea percepției volumelor.

În interiorul incintelor se vor planta arbori între parcuri, circulații, platforme și fațadele lungi ale halelor.

Platforme și suprafețe impermeabile

Platformele carosabile, industriale și de depozitare vor fi limitate la necesarul funcțional demonstrat.

Suprafețele impermeabilizate care nu mai sunt utilizate vor fi dezafectate și transformate în teren permeabil sau spațiu verde.

Parcările pentru autoturisme vor utiliza, acolo unde condițiile tehnice permit, pavaje permeabile și vor fi plantate cu arbori.

Apele pluviale vor fi colectate separat. Cele provenite de pe platformele industriale vor fi preepurate înainte de evacuare sau infiltrare.

Se recomandă colectarea și reutilizarea apelor pluviale pentru întreținerea spațiilor verzi și pentru procesele tehnologice compatibile.

Depozitarea exterioară și instalațiile tehnice

Depozitarea în aer liber este admisă numai în zone special amenajate, amplasate în interiorul incintei și mascate față de spațiile publice, zonele de locuire și perspectivele importante.

Rezervoarele, silozurile, conductele, instalațiile de răcire și alte echipamente tehnice vor fi grupate și integrate arhitectural.

Rampele de încărcare și descărcare vor fi integrate în volumetria clădirilor sau mascate prin elemente arhitecturale și vegetație.

Zonele pentru colectarea deșeurilor vor fi închise, acoperite și protejate împotriva scurgerilor accidentale.

Circulații și trafic greu

Accesele pentru vehiculele grele vor fi organizate astfel încât să evite, pe cât posibil, zonele de locuire și centrul istoric.

În interiorul fiecărei incinte se vor asigura:

- spații pentru manevră;
- zone de așteptare pentru autocamioane;
- separarea circulației grele de traseele pietonale;
- parcaje pentru angajați și biciclete;
- acces pentru vehiculele de intervenție;

- trasee pietonale sigure.

Staționarea autocamioanelor și depozitarea mărfurilor pe domeniul public sunt interzise.

Dezvoltările care produc o creștere semnificativă a traficului greu vor fi fundamentate printr-un studiu de trafic.

Protecția vecinătăților

Către zonele de locuire și alte funcțiuni sensibile se vor realiza:

- zone plantate de protecție;
- distanțe adecvate între activitățile generatoare de disconfort și limita incintei;
- ecrane acustice integrate în vegetație;
- măsuri de reducere a zgomotului și vibrațiilor;
- limitarea activităților nocturne;
- orientarea iluminatului exclusiv către interiorul incintei.

Rampele, instalațiile zgomotoase, platformele de manevră și zonele de depozitare vor fi amplasate în partea opusă locuințelor.

Iluminat și publicitate

Iluminatul exterior va fi orientat către platforme, accese și circulații. Se vor evita dispersia luminii către locuințe, versanți și cer, precum și iluminarea integrală a fațadelor.

Se admit firme de identificare de dimensiuni moderate, amplasate la acces și integrate în arhitectura fațadelor.

Sunt interzise:

- totemurile supradimensionate;
- reclamele pe acoperișuri;
- ecranele digitale orientate către exterior;
- iluminatul publicitar dinamic;
- repetarea excesivă a identității comerciale;
- reclamele care accentuează dimensiunea halelor.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi transparente, realizate din plasă sau bare metalice vopsite mat și dublate prin vegetație în interiorul incintei.

Sunt interzise gardurile continue din tablă, beton prefabricat, materiale plastice sau panouri opace.

Împrejmuirile opace impuse de cerințe tehnologice ori de securitate vor fi limitate la lungimea strict necesară și integrate prin vegetație.

Condiții de autorizare

Orice extindere, construcție nouă sau intervenție majoră va fi fundamentată printr-un studiu director pentru întreaga incintă, care va cuprinde:

- inventarierea construcțiilor și platformelor existente;
- justificarea necesarului de dezvoltare;
- posibilitățile de reutilizare și reorganizare internă;
- analiza volumetriei și a fațadelor;
- studiul de trafic;
- studiul privind zgomotul și iluminatul;
- analiza vizibilității din oraș, de pe căile de acces și din punctele relevante;
- simulări ale construcțiilor și învelitorilor;
- planul de amenajare peisagistică;
- integrarea instalațiilor și depozitării exterioare;
- strategia de gestionare a apelor pluviale;
- etapizarea măsurilor de integrare a halelor existente.

Autorizarea extinderilor va fi condiționată de realizarea simultană a unor măsuri de integrare peisagistică pentru construcțiile și platformele existente. Respectarea indicatorilor urbanistici nu justifică realizarea unor hale monobloc sau continuarea unei scări construite incompatibile cu peisajul montan.

ZIR 19 – Ansambluri de locuințe colective P+4

Caracterul zonei

ZIR 19 cuprinde clădiri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4. Acestea reprezintă una dintre tipologiile cu înălțime mai accentuată din Vatra Dornei, fără a forma însă ansambluri de mari dimensiuni.

Valoarea urbanistică a zonei rezultă din organizarea clădirilor, spațiile libere dintre acestea, vegetația existentă și perspectivele păstrate către cadrul montan. Reglementarea urmărește reabilitarea fondului construit, îmbunătățirea spațiilor comune și evitarea densificării ori supraînălțării.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- menținerea regimului actual P+4;
- reabilitarea unitară a clădirilor;
- evitarea densificării spațiilor dintre blocuri;
- păstrarea suprafețelor verzi și permeabile;
- integrarea parcarilor;
- reducerea impactului instalațiilor amplasate necontrolat;
- îmbunătățirea relației parterelor cu spațiul public;
- păstrarea perspectivelor către versanți;
- integrarea volumelor în peisajul urban montan.

Utilizări admise

- locuințe colective în clădirile existente;
- spații comune aferente locuirii;
- cabinete, birouri și profesii libere;
- comerț și servicii de proximitate la parter;
- funcțiuni sociale și comunitare;
- spații verzi, locuri de joacă și zone de odihnă;
- parcaje pentru biciclete;
- amenajări necesare accesibilității.

Utilizări admise condiționat

Schimbarea destinației apartamentelor de la parter este admisă dacă:

- funcțiunea este compatibilă cu locuirea;
- nu este afectată structura de rezistență;
- accesul este integrat în compoziția fațadei;
- nu sunt realizate extinderi în spațiile verzi;
- aprovizionarea și colectarea deșeurilor sunt rezolvate fără afectarea locatarilor;
- firmele și vitrinele sunt integrate într-un proiect unitar;
- activitatea nu generează zgomot, mirosuri sau trafic excesiv.

Utilizări interzise

- construirea unor blocuri noi în spațiile libere dintre clădirile existente;
- supraînălțarea blocurilor;
- realizarea unor etaje retrase;

- mansardarea sau transformarea podului în nivel locuibil;
- extinderea apartamentelor de la parter;
- extinderi laterale și corpuri noi între blocuri;
- garaje individuale și baterii de garaje;
- ocuparea spațiilor verzi prin parcări;
- închiderea circulațiilor și pasajelor comune;
- construcții provizorii, chioșcuri și containere amplasate dispersat;
- activități productive, depozite și funcțiuni incompatibile cu locuirea.

Regim de construire

Se menține regimul existent de înălțime P+4.

Nu sunt admise niveluri suplimentare, etaje retrase, mansarde locuibile sau alte volume care măresc suprafața desfășurată și înălțimea aparentă a clădirii.

Lucrările necesare accesibilității, securității la incendiu și modernizării instalațiilor pot fi autorizate dacă au dimensiuni minime și sunt integrate unitar în arhitectura imobilului.

Respectarea indicatorilor urbanistici nu conferă dreptul la densificare sau supraînălțare.

Intervenții asupra fațadelor

Reabilitarea termică și arhitecturală se va realiza unitar pentru întreaga clădire. Intervențiile individuale asupra unui apartament, tronson sau fragment de fațadă sunt interzise.

Proiectul va trata împreună:

- termoizolația și finisajele;
- soclul;
- tâmplăriile;
- balcoanele și logiile;
- intrările și copertinele;
- coronamentul și acoperișul;
- instalațiile și cablurile;
- firmele spațiilor comerciale;
- iluminatul exterior.

Reabilitarea va păstra lizibilitatea compoziției inițiale și ritmul golurilor. Nu se admite acoperirea elementelor arhitecturale valoroase sau modificarea nejustificată a proporțiilor fațadelor.

Cromatică și materiale

Cromatică va fi sobră și unitară, adaptată peisajului montan. Se vor utiliza culori deschise și neutre, cu accente limitate la intrări și elemente comune.

Sunt interzise:

- fragmentarea fațadei prin culori diferite pentru fiecare apartament sau tronson;
- culorile saturate aplicate pe suprafețe mari;
- contrastele cromatice excesive;
- placările lucioase;
- imitațiile de piatră, cărămidă sau lemn;
- motivele decorative aplicate fără legătură cu arhitectura clădirii;
- picturile publicitare pe calcane și fațade.

Materialele naturale sau cu textură naturală pot fi utilizate controlat la intrări, socluri și elemente comune.

Balcoane și logii

Închiderea individuală a balcoanelor și logiilor este interzisă.

Închiderea acestora poate fi admisă numai dacă este fundamentată printr-un proiect unitar pentru întreaga fațadă și dacă:

- păstrează ritmul structural;

- utilizează aceeași tâmplărie și aceeași împărțire;
- menține lizibilitatea balconului sau logiei;
- nu transformă fațada într-o suprafață opacă;
- nu mărește volumul construit.

Extinderea balcoanelor și realizarea unor balcoane noi sunt interzise. Închiderile existente neunitare vor fi armonizate etapizat cu ocazia reabilitării clădirii.

Acoperișuri și coronament

Se va păstra forma existentă a acoperișului și linia generală a coronamentului.

Modificarea acoperișului este admisă numai pentru remedierea unor deficiențe tehnice demonstrate, fără crearea unui nivel suplimentar și fără mărirea nejustificată a volumului aparent.

Învelitorile și elementele de tinichigerie vor avea finisaje mate și culori neutre, unitare pentru întreaga clădire.

Echipamentele tehnice vor fi grupate și retrase față de fațade. Panourile solare se vor amplasa numai pe baza unui proiect unitar, în poziții cât mai puțin vizibile din spațiul public și din perspectivele protejate.

Spațiile dintre blocuri

Spațiile libere vor rămâne neconstruite și vor fi amenajate unitar pentru folosința comună a locatarilor.

Se vor asigura:

- suprafețe plantate și permeabile;
- arbori de talie medie și mare;
- locuri de joacă;
- zone de odihnă;
- trasee pietonale accesibile;
- parcaje pentru biciclete;
- iluminat pietonal;
- platforme de colectare a deșeurilor mascate;
- acces pentru vehiculele de intervenție.

Împărțirea și împrejmuirea spațiilor comune pentru folosința individuală sunt interzise.

Parcaje și circulații

Parcarea va fi organizată la nivelul întregului ansamblu, fără transformarea spațiilor dintre blocuri în platforme integral asfaltate.

Se vor utiliza suprafețe permeabile, acolo unde condițiile tehnice permit. Parcările vor fi plantate cu arbori și separate de traseele pietonale.

Nu este admisă parcarea pe:

- trotuare;
- traseele de acces la intrări;
- spațiile de joacă;
- zonele plantate valoroase;
- căile necesare intervenției în caz de incendiu.

Garajele individuale și fronturile continue de porți de garaj sunt interzise.

Vegetație și integrare peisagistică

Arborii maturi vor fi conservați, exceptând situațiile în care starea fitosanitară impune îndepărtarea lor.

Plantările noi vor utiliza specii locale și vor urmări:

- umbrirea parcarilor și traseelor pietonale;
- filtrarea volumelor construite;
- îmbunătățirea confortului spațiilor comune;
- integrarea clădirilor în peisaj;

- păstrarea perspectivelor către versanți.

Se vor evita ecranele vegetale rigide și plantațiile compacte care obturează perspectivele valoroase.

Instalații și echipamente tehnice

Echipamentele de climatizare, antenele, conductele și cablurile vor fi amplasate după o soluție unitară pentru întreaga clădire.

Nu se admite amplasarea necontrolată a instalațiilor pe fațadele principale. Cu ocazia reabilitării, cablurile și conductele existente vor fi integrate, mascate sau reorganizate.

Platformele pentru colectarea deșeurilor vor fi accesibile, acoperite și mascate prin elemente arhitecturale și vegetație.

Publicitate și funcțiuni la parter

Firmele spațiilor comerciale vor fi amplasate exclusiv la nivelul parterului și vor respecta arhitectura fațadei.

Sunt interzise:

- casele luminoase supradimensionate;
- reclamele amplasate la nivelurile superioare;
- bannerele care acoperă fațadele;
- ecranele digitale;
- reclamele amplasate pe acoperiș;
- culorile și iluminatul strident.

Protecția perspectivelor

Nu se admit intervenții care măresc dominanța clădirilor sau obturează perspectivele păstrate către cadrul montan.

Clădirile P+4 existente nu vor constitui reper de înălțime pentru construcțiile noi din zonele învecinate cu regim mai redus.

Condiții de autorizare

Lucrările asupra fațadelor, balcoanelor, acoperișului și instalațiilor vor fi autorizate numai în baza unui proiect unitar pentru întreaga clădire.

Amenajarea spațiilor exterioare va fi fundamentată printr-un proiect întocmit la nivelul întregului ansamblu, care va cuprinde:

- toate clădirile și fațadele;
- spațiile verzi și arborii existenți;
- circulațiile pietonale și auto;
- parcărilor;
- locurile de joacă și zonele comune;
- platformele de colectare a deșeurilor;
- iluminatul;
- perspectivele către cadrul montan.

Prioritatea ZIR 19 este reabilitarea coerentă a fondului construit și recuperarea calității spațiilor comune, fără densificare sau creșterea regimului de înălțime.

ZIR 20 – Zona Kaufland și terenurile libere din vecinătatea zonei construite protejate centrale

Caracterul zonei

ZIR 20 cuprinde unitatea comercială Kaufland, platformele și parcărilor aferente, precum și terenuri libere de dimensiuni mari, situate în imediata apropiere a zonei construite protejate centrale.

Prin poziție, suprafață și potențial de transformare, aceste terenuri au un rol important în dezvoltarea viitoare a municipiului. Ocuparea lor prin investiții punctuale, fără o concepție de

ansamblu, poate conduce la extinderea necontrolată a construcțiilor comerciale de tip hală, la fragmentarea circulațiilor și la afectarea perspectivelor către centrul istoric și cadrul montan.

Reglementarea urmărește integrarea unității comerciale existente și dezvoltarea coordonată a terenurilor libere, ca zonă de tranziție între centrul protejat și țesutul urban exterior.

Obiectivele reglementării

Se urmăresc:

- dezvoltarea coordonată a terenurilor libere;
- protejarea zonei construite protejate centrale;
- realizarea unei tranziții de scară către țesutul istoric;
- păstrarea perspectivelor către centrul istoric și versanți;
- evitarea extinderii prin hale comerciale izolate;
- formarea unei rețele coerente de străzi și trasee pietonale;
- introducerea unui amestec echilibrat de funcțiuni;
- reducerea dominanței parcarilor la sol;
- creșterea suprafețelor verzi și permeabile;
- integrarea arhitecturală și peisagistică a construcției Kaufland;
- corelarea dezvoltării cu infrastructura tehnică și de transport.

Necesitatea elaborării unui PUZ

Pentru dezvoltarea terenurilor libere se recomandă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru întregul ZIR 20 sau pentru o zonă suficient de amplă încât să permită fundamentarea coerentă a structurii urbane.

În cazul investițiilor care presupun parcelări, construirea mai multor clădiri, introducerea unor drumuri noi, funcțiuni comerciale de mari dimensiuni sau modificarea substanțială a indicatorilor existenți, autorizarea se va realiza numai în baza unui PUZ, în condițiile legii.

PUZ-ul va stabili:

- structura funcțională a zonei;
- rețeaua stradală și traseele pietonale;
- relația cu centrul istoric;
- parcelarul propus;
- regimul de construire;
- înălțimile maxime;
- aliniamentele și retragerile;
- amplasarea spațiilor publice și verzi;
- organizarea parcarilor;
- etapele de dezvoltare;
- protecția perspectivelor;
- măsurile de integrare peisagistică.

Documentațiile întocmite pentru fragmente izolate nu vor compromite accesibilitatea, conectivitatea și dezvoltarea coerentă a terenurilor rămase.

Utilizări admise

- comerț și servicii;
- birouri și funcțiuni administrative;
- locuințe individuale, semicolective și colective de scară redusă;
- structuri de cazare și servicii turistice;
- alimentație publică;
- funcțiuni culturale, educative și sociale;
- servicii medicale;
- piețe și spații publice;
- spații verzi și amenajări de recreere;

- parcaje pentru biciclete;
- echipamente tehnico-edilitare integrate în dezvoltare.

Utilizări admise condiționat

Comerțul de mari dimensiuni este admis numai dacă:

- este prevăzut printr-o documentație urbanistică unitară;
- nu conduce la formarea unei succesiuni de hale comerciale;
- volumul este fragmentat și adaptat scării orașului;
- parcare nu ocupă frontul principal către centrul istoric;
- sunt create fronturi urbane active;
- sunt asigurate legături pietonale directe;
- sunt păstrate perspectivele către reperi istorice și cadrul montan;
- aprovizionarea este organizată fără afectarea zonelor de locuire.

Locuințele colective sunt admise dacă regimul de înălțime, densitatea și volumetria asigură o tranziție către zona construită protejată și nu folosesc clădirile comerciale existente drept reper de scară.

Utilizări interzise

- activități industriale poluante;
- depozite și platforme logistice independente;
- comerț de tip en-gros;
- dezmembrări auto și depozitarea vehiculelor;
- construcții provizorii amplasate dispersat;
- dezvoltări comerciale exclusiv dependente de automobil;
- înșirui de hale și parări fără fronturi urbane;
- parcelări închise, fără legături cu rețeaua stradală;
- blocarea perspectivelor către centrul istoric și munți;
- panouri publicitare de mari dimensiuni.

Reglementări pentru unitatea Kaufland existentă

Construcția și funcțiunea comercială existentă pot fi menținute, modernizate și reabilite în limitele capacității actuale.

Prezența construcției nu constituie reper pentru:

- regimul de înălțime;
- volumetria dezvoltărilor viitoare;
- gradul de ocupare a terenului;
- dimensiunea parcelelor;
- tratarea arhitecturală a clădirilor noi;
- suprafața parcarilor la sol.

Extinderea unității comerciale este admisă numai în baza unei analize la nivelul întregului ZIR, dacă nu afectează dezvoltarea terenurilor libere și este însoțită de măsuri pentru îmbunătățirea integrării urbane și peisagistice.

La următoarea intervenție majoră se vor urmări:

- reducerea impactului cromatic al fațadelor;
- tratarea tuturor laturilor clădirii;
- mascarea zonelor de aprovizionare;
- integrarea echipamentelor tehnice;
- reducerea suprafețelor publicitare;
- plantarea parării;
- realizarea unor trasee pietonale sigure;
- amenajarea unui front urban către principalele circulații;

- creșterea suprafețelor permeabile.

Culorile și elementele identității comerciale vor fi utilizate numai ca accente și nu vor domina fațadele sau acoperișul.

Structura urbană propusă

Dezvoltarea terenurilor libere va continua rețeaua stradală existentă și va evita realizarea unor incinte izolate, accesibile printr-un singur punct.

Se vor asigura:

- străzi conectate la rețeaua urbană;
- trasee pietonale și velo continue;
- legături directe către centrul istoric;
- spații publice de mici dimensiuni;
- fronturi construite orientate către străzi;
- accesibilitatea transportului public;
- posibilitatea dezvoltării etapizate;
- accesul vehiculelor de intervenție.

Drumurile înfundate și accesele private lungi vor fi evitate. Noile străzi vor avea caracter urban și vor integra arbori, trotuare și infrastructură pentru biciclete.

Regim de construire și volumetrie

Regimul de înălțime va fi stabilit prin PUZ, pe baza relației cu zona construită protejată, cu relieful și cu perspectivele către cadrul montan.

În apropierea zonei protejate, înălțimea și dimensiunea construcțiilor vor fi reduse. Eventualele volume mai înalte vor fi amplasate către interiorul ZIR-ului, numai dacă nu afectează silueta centrului istoric.

Construcțiile vor fi alcătuite din volume clare și articulate. Fațadele foarte lungi și corpurile monobloc sunt interzise.

Clădirile noi nu vor imita arhitectura istorică, dar vor respecta scara, ritmul, materialitatea și cromatica centrului protejat.

Protecția zonei construite protejate

Către centrul istoric se va realiza o tranziție formată din clădiri de scară redusă, spații plantate, circulații pietonale și funcțiuni active la parter.

Sunt interzise, către zona protejată:

- fațadele oarbe;
- rampele de aprovizionare;
- platformele tehnice;
- zonele de colectare a deșeurilor;
- parcurile extinse;
- împrejmuirile opace;
- reclamele de mari dimensiuni.

Noile intervenții nu vor folosi calcane, fațade posterioare sau zone exclusiv tehnice către centrul istoric.

Protecția perspectivelor

PUZ-ul va identifica și delimita perspectivele către:

- centrul istoric;
- clădirile reprezentative;
- parcul balnear și Cazinou, acolo unde sunt vizibile;
- versanți și silueta montană.

În interiorul conurilor de perspectivă vor fi controlate înălțimea, volumetria, vegetația, reclamele și echipamentele tehnice.

Autorizarea construcțiilor cu impact vizual va fi fundamentată prin simulări realizate din spațiile publice și din punctele relevante ale zonei protejate.

Spații verzi și amenajare peisagistică

Dezvoltarea va include o rețea coerentă de spații verzi, nu doar suprafețe reziduale distribuite între construcții și parcuri.

Se vor asigura:

- aliniamente și grupuri de arbori;
- spații verzi publice;
- zone plantate între centrul protejat și funcțiunile comerciale;
- arbori în parcuri;
- suprafețe permeabile;
- sisteme pentru colectarea și infiltrarea apelor pluviale;
- legături ecologice cu vegetația existentă.

Se vor utiliza specii locale, adaptate climatului montan. Se vor evita ecranele rigide alcătuite exclusiv din conifere.

Parcaje și mobilitate

Parcarea va fi dimensionată pentru ansamblul funcțiilor propuse și nu va constitui elementul dominant al spațiului urban.

Se vor urmări:

- amplasarea parcarilor în spatele sau lateralul clădirilor;
- parcaje comune mai multor funcțiuni;
- utilizarea diferențiată a parcarilor în funcție de orar;
- introducerea parcajelor subterane sau integrate în clădiri, unde condițiile permit;
- plantarea parcarilor la sol;
- utilizarea suprafețelor permeabile;
- realizarea parcajelor pentru biciclete;
- conexiuni cu transportul public.

Între clădiri, parcuri și centrul istoric se vor asigura trasee pietonale directe, sigure și accesibile.

Publicitate și iluminat

Publicitatea va fi integrată în arhitectura clădirilor. Sunt interzise totemurile supradimensionate, reclamele pe acoperișuri, ecranele digitale orientate către zona protejată și panourile care obturează perspectivele.

Iluminatul va fi orientat către circulații și spațiile publice, fără dispersie către zona protejată, versanți sau cer.

Condiții de autorizare

Pentru dezvoltarea terenurilor libere și pentru extinderea funcțiilor comerciale se va prezenta, după caz, un PUZ care va cuprinde:

- analiza relației cu zona construită protejată;
- studiul istoric și urbanistic al vecinătăților;
- structura stradală și parcelarul propus;
- distribuția funcțiilor;
- regimul de înălțime și indicatorii urbanistici;
- analiza traficului și a transportului public;
- traseele pietonale și velo;
- strategia de parcare;
- perspectivele și simulările volumetrice;
- sistemul spațiilor publice și verzi;
- integrarea unității Kaufland;

- etapizarea dezvoltării;
- corelarea cu infrastructura tehnico-edilitară.

Autorizarea unei intervenții este condiționată de demonstrarea faptului că aceasta nu compromite dezvoltarea coerentă a terenurilor rămase, nu afectează zona construită protejată și contribuie la formarea unui țesut urban adecvat poziției centrale.

VI. Interdicții, obligativități, condiții și recomandări privind protejarea patrimoniului arheologic din Vatra Dornei, identificate prin Studiul arheologic

1.1. Interdicții

Intervențiile antropice asupra siturilor arheologice / monumentelor istorice, care ar putea conduce la degradarea / distrugerea acestora sau la schimbarea funcției lor actuale sunt interzise.

Utilizarea detectoarelor de metale în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice este interzisă.

1.2. Obligații

Se impune semnalizarea monumentelor istorice de către proprietari și administratori, conform prevederilor legale în vigoare.

Se impune realizarea cadastrului și intabulării parcelelor cadastrale ale siturilor arheologice / monumentelor istorice, precum și a celor aflate în zonele de protecție ale obiectivelor respective, de către proprietarii și administratorii acestora.

Se impune realizarea obligației de folosință a imobilelor și înscrierea lor în cartea funciară de către proprietarii și administratorii monumentelor istorice.

Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăria Vatra Dornei*).

1.3. Condiții

Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.

Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.

În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Suceava*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă* aprobat de *Comisia Națională de Arheologie* și avizat de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*.

În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice / monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.

Diferitele proiecte de investiții din cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.

Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.

Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava*.

Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelelor cadastrale pe care se află situri arheologice / monumente istorice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Suceava*.

1.4. Recomandări

Se recomandă instruirea angajaților *Primăriei Vatra Dornei* în vederea informării periodice, directe și indirecte, verbal și în scris, a locuitorilor localității cu privire la obligațiile legale ce le revin în ceea ce privește protejarea patrimoniului cultural material și imaterial, mobil și imobil al localității.

Se recomandă să se realizeze o mai bună gestionare și promovare a elementelor antropice valoroase (situri arheologice, monumente istorice, lăcașuri de cult, muzeul, alte imobile de utilitate publică), care oferă oportunitatea dezvoltării durabile a localității.

Se recomandă instalarea unor indicatoare în localitate, care să informeze atât localnicii, cât și potențialii turiști cu privire la existența obiectivelor de patrimoniu (situri arheologice, monumente istorice, lăcașuri de cult, muzeul, alte imobile de utilitate publică).

Se recomandă instalarea unor panouri de informare în preajma siturilor arheologice / monumentelor istorice, care să conțină o descriere succintă a acestora în limba română și în limbi de circulație internațională.

Se recomandă crearea unui circuit turistic local care să includă obiectivele importante (situri arheologice, monumente istorice, lăcașuri de cult, muzeul, alte imobile de utilitate publică).

Se recomandă revitalizarea tradițiilor și obiceiurilor etnografice locale, precum și diversificarea evenimentelor cultural-artistice, care să fie corelate cu momente de sărbătoare importante pentru comunitate, creându-se astfel premise favorabile dezvoltării turismului.

VII. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al municipiului și se supun prevederilor **art. 3** din **R.G.U.**

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole conform **Legii 50/1991**, republicată, completată și modificată cu **Legea 261/2009** privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și planșelor nr. 3, și se supun prevederilor **art. 5** din **R.G.U.**

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pâraurilor de pe teritoriul municipiului Vatra Dornei va trebui să țină seama de prevederile **art. 7** din **R.G.U.**, de prevederile **Legii apelor nr. 107/1996**, **Anexa 2** și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

DS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări care urmează a fi executate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I. (**Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995**).

Șef proiect,
Arh. Eugen Alexandru Micșa