

# PLAN URBANISTIC ZONAL

= Intocmit Conform Legii 350 actualizata, completata si modificata =



## **INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL**

**Proiectant de specialitate:**  
**SC CONTRAST STUDIO SRL**

**Sef proiect:**  
**Arh. Alexandru-Christian IGNATEL**

**Proiectat:**  
**Arh. Dan Lucian POIANA**

**Proiectant retele edilitare:**  
**Ing. Ionut SCURIU**

**BENEFICIAR:** SC Niciman SA

**AMPLASAMENT:** str. 22 Decembrie numarul 22C, mun. Vatra Dornei, judetul Suceava

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** SC Contrast Studio SRL

**PROIECT NUMARUL:** 26/2019

**DATA ELABORARII:** 2019

## **BORDEROU GENERAL**

Foaie de garda

Borderoul general al P.U.Z.

## **VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAP.I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

### **CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

### **CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **PIESE DESENATE**

1. **PLANSA 1- INCADRARE IN TERITORIU**
2. **PLANSA 2- SITUATIA EXISTENTA**
3. **PLANSA 3- REGLEMENTARI URBANISTICE**
4. **PLANSA 4- REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA**
5. **PLANSA 5- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

**Proiectant de specialitate,**

**SC CONTRAST STUDIO SRL**

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

# **VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**NR. PROIECT:** 26/2019 – Faza PUZ

**DENUMIRE PROIECT:** Intocmire PUZ pentru construire complex comercial

**AMPLASAMENT:** str. 22 Decembrie numarul 22C, mun. Vatra Dornei, judetul Suceava,

**BENEFICIAR:** SC Niciman SA

**PROIECTANT:** SC Contrast Studio SRL

**DATA ELABORARII:** 2019

### **1.2. Obiectul lucrarii**

La solicitarea beneficiarului, care doreste realizarea unui complex comercial pe terenul situat in intravilanul municipiului Vatra Dornei, judetul Suceava, s-a intocmit prezenta documentatie. Scopul ei il constituie analiza zonei si stabilirea parametrilor urbanistici pentru realizarea investitiei propuse. Pentru amplasarea investitiei se propune incadrarea terenului intr-un **UTR M – zona comert si servicii**, suprafata afectata fiind de fiind de 6563.0mp.

**Nu se propun spatii de alimentatie publica. In cazul in care ulterior se va dori acest lucru, se va realiza in baza unei documentatii de reautorizare, care sa respecte toate prevederile legale.**

**Investitia este reprezentata de un ansamblu de spatii comerciale, format din doua cladiri, fiecare cu suprafata construita de maxim 1250mp, avand gradul II rezistenta la foc, si situate la 20.0m distanta una fata de cealalta.**

**Pe latura de este exista un garaj de uz casnic, aflat la o distanta 3.6m fata de cladirea propusa. Ca urmare, pe acea latura, nu vor exista ferestre la cladirea propusa, iar fatada va avea RF 180 minute.**

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistica a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism eliberat de catre primaria Vatra Dornei.

### **1.3. Surse de documentare**

Planul urbanistic zonal are in vedere datele si propunerile din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior, si anume Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Suceava si Planul Urbanistic General al municipiului Vatra Dornei. Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, pentru aceasta fiind intocmite urmatoarele documentatii:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la detinatorii de utilitati din zona;
- Delimitarea clara a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulatie si echipare tehnico-edilitara.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Municipiul Vatra Dornei este o zona in continua dezvoltare.

Functiile de baza ale localitatii sunt: functia turistica, industrială, comercială, culturală si functia de locuire.

Folosinta actuala a amplasamentului este constructii, curti constructii.

## **2.2. Incadrare in localitate**

Zona studiata se afla situata în partea centrala a municipiului Vatra Dornei; relationarea cu restul localitatii se face prin intermediul strazii 22 Decembrie. Suprafata studiata se învecineaza:

**la nord si vest** cu 22 Decembrie (nu exista cladiri la mai putin de 25.0m);

**la sud** cu incinta Kaufland(nu exista cladiri la mai putin de 25.0m);

**la est** cu proprietati private Pensiunea Iris si locuinte colective P+4E(cea mai apropiata cladire – pensiunea Iris este la o distanta de 1.0m fata de regimul de aliniere propus si 18.0m fata de cladirile propuse); blocul de locuinte se afla la o distanta de 6.5m fata de limita de proprietate si 15.0m fata de cladirea propusa.

Pe fatada blocului direct invecinata cu amplasamentul sunt doar ferestre de bai sau grupuri sanitare. Se va prezenta acordul notarial al locatarilor.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Cadrul natural al zonei este plat. Pe amplasament este o serie de cladiri si anexe, care vor fi demolate in baza unei documentatii de demolare in momentul inceperii lucrarilor prezentei investii.

In baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a intocmit un studiu geotehnic, necesar elaborarii proiectului.

### **Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:**

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

### **Concluzii si recomandari din studiul geotehnic**

Deoarece apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață, terenul de fundare se va proteja obligatoriu de apele de suprafață ce ar putea proveni din precipitații sau din rețelele subterane. Deasemenea, nivelul apei subterane se va menține la cotele actuale. Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.

Având în vedere natura terenului de pe amplasament (litologic descrisă în prezenta documentație) se va adopta fundarea directă prin intermediul unor rețele de grinzi, conform NP 112-2004, în stratul de argilă prăfoasă.

**Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.**

## **2.4. Circulatia**

Principala cale de comunicatie rutiera din zona este strada 22 Decembrie. Drumul are o latime medie de 7.0m, respectiv doua benzi de cate 3.5m plus acostamente pe ambele laturi.

In prezent nu sunt probleme legate de fluenta circulatiei, exista doar circulatie rutiera in zona, traficul rutier nu afecteaza functiunea zonei.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiata are in componenta terenuri avand categoria de folosinta curti constructii. Zona prezinta o densitate medie din punct de vedere al constructiilor existente, majoritatea fiind in stare buna. Din punct de vedere al serviciilor, exista spatii comerciale de mici dimensiuni care sa asigure necesitatile zonei. Exista gradini de fatada aferente proprietatilor private. Zona studiata si vecinatatile ei nu prezinta riscuri naturale. Din punct de vedere estetic, zona este afectata pozitiv de perspectivele spre est, vest si sud.

## **2.6. Echiparea edilitara**

Zona studiata prezinta retele edilitare in zona studiata.

### **Alimentare cu apa**

Exista retea de alimentare cu apa in vecinatate.

### **Canalizare**

Exista retea de canalizare in vecinatate.

### **Alimentarea cu energie electrica:**

Exista retele de alimentare cu energie electrica.

### **Telefonie:**

Zona studiata dispune in prezent de retea de telefonie aeriana.

### **Alimentarea cu gaze naturale:**

Zona studiată nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

### **Alimentarea cu căldură:**

În zona amplasamentului nu există conducte de transport a energiei termice – primară sau/si secundară. Pentru asigurarea încălzirii și a necesarului de apă caldă a obiectivelor propuse, se va apela la soluția unei centrale termice alimentate cu gaz.

## **2.7. Probleme de mediu**

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este parțial neconstruit, iar zonele înconjurătoare sunt construite. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementeze modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor pe acest teren.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiilor propuse beneficiază de o poziție destul de bună, beneficiind de perspective favorabile către est, vest și sud.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a localității antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția pentru Protecția Mediului Suceava, în zona studiată nu există surse majore de poluare.

Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația utilajelor agricole și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

#### **• Relația cadru natural – cadru construit**

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul est, sud și vest.

#### **• Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Datorită variației reliefului se recomandă ca pentru fiecare obiectiv să fie făcute studii geotehnice și de stabilitate pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora și asigurarea stabilității.

#### **• Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

#### **• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, sau arii protejate naturale.

#### **• Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

### **Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea funcțiilor propuse. Din cele prezentate

rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Atat organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de servicii, oferind multiple avantaje locuitorilor zonei. Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicație.

În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ se desprind următoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit.

### **3.2. Prevederi P.U.G.**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Vatra Dornei, județul Suceava conform PUG aprobat cu HCL 102/1999.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, asigurându-se un procent de 15% spații verzi.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Principala cale de comunicație rutieră din zona este strada 22 Decembrie. Drumul are o lățime medie de 7.0m, respectiv două benzi de câte 3.5m plus acostamente pe ambele laturi. În prezent nu sunt probleme legate de fluenta circulației, există doar circulație rutieră în zona, traficul rutier nu afectează funcțiunea zonei. Pentru accesul în parcelă se propune un acces cu o lățime de 7.0m (o bandă de intrare și una de ieșire). În cadrul parcelei, circulația se va face printr-o circulație cu lățimea de 6.0m, care asigură accesul la minim două fațade ale clădirilor propuse.

Se vor prevedea locuri de parcare în incintă (62 la cota terenului). În aceste spații va fi interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

### **3.5. Zonificarea funcțional-reglementari, bilanț teritorial**

Pe terenul studiat se propun următoarele funcțiuni:

- construcții cu funcțiunea de servicii comerț en gros și en detail;
- construcții cu funcțiunea birouri, spații administrative, sedii bancă, sedii firme, spații medicale;
- construcții cu funcțiunea depozitare ca funcțiune conexă la cea comercială;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajări de spații verzi, ornamentale și de recreere și spații verzi de protecție;
- construcții cu funcțiune mixtă compusă din funcțiunile enumerate mai sus.

Ca urmare, se propune realizarea unui **UTR M, zona comerț și servicii**.

Nu se propun spatii de alimentatie publica. In cazul in care ulterior se va dori acest lucru, se va realiza in baza unei documentatii de reautorizare, care sa respecte toate prevederile legale.

Bilantul teritorial existent si propus se prezinta astfel:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	%din total
Cladiri	1683.00	25.60%	2625.20	40.00%
Teren neamenajat / gazon	2576.00	39.40%	984.45	15.00%
Platforme betonate / circulatii auto	2304.00	35.00%	1968.90	30.00%
Circulatii pietonale	0.00	0.00%	984.45	15.00%
<b>Total teritoriu studiat prin PUZ</b>	<b>6563.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>6563.00</b>	<b>100.00%</b>

Suprafata de **6563.00mp** masurata este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarilor conform actelor atasate la anexe. Regimul de inaltime va fi de P+1E, (cu inaltimea maxima de 9.00m la streasina de la CTA).

In caz de nevoie, se pot amplasa la subsol spatii tehnice si parcaje, pentru a suplimenta numarul acestora.

Valoarea P.O.T. va fi de maxim 40%. Valoarea C.U.T. va fi de maxim 0,8.

Regim de aliniere principal propus: 2.0m fata de limita de proprietate din partea de N-V, respectiv 9.0m din axul strazii 22 Decembrie; regim de aliniere lateral propus: 2.0m fata de limita de proprietate pe latura de S-V si 1.0m fata de limita de proprietate pe latura de N-E; regim de aliniere posterior propus: 2.5m fata de limita de proprietate din partea de S-E.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Conditii de echipare edilitara**

Zona studiata prezinta retele edilitare in vecinatate, langa amplasament.

##### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa a investitiei ce va fi construita pe amplasament se va realiza prin bransare la retea.

Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478, iar cumulul pentru toata zona studiata conform STAS 1343/1.

##### **3.6.2. Canalizare**

Apele menajere din cladire vor fi preluate de o retea de canalizare de incinta si transmise catre reseaua de canalizare a orasului. Apele pluviale de pe cladiri si platformele betonate vor fi centralizate si adunate intr-un bazin de retentie, prevazut si acesta cu deznisipator si separator de uleiuri minerale cu debit de 5.0l/sec, iar apa dupa filtrare va fi utilizata la udarea spatiilor verzi.

##### **3.6.3. Alimentarea cu energie termica**

Cladirile propuse vor fi incalzite prin intermediul unor centrale termice, alimentate cu gaz. Se pot folosi surse alternative(pompe de caldura), iar pentru asigurarea apei calde menajere se pot amplasa panouri solare.

##### **3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul.

##### **3.6.5. Alimentarea cu energie electrica.**

Pentru alimentarea cu energie electrica, se va realiza bransarea la reseaua existenta langa amplasament.

La amplasarea constructiilor se va ține cont de condițiile avizului eliberat de furnizor și se vor respecta normativele PE104/1993; PE2106/2003 și PE105/1995, fata de retelele electrice aeriene de joasa si medie tensiune. Se estimează că puterea electrică instalată necesară va fi de 100 KW. Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate ai furnizorului. Deasemeni, se poate propune amplasarea de panouri solare fotovoltaice.

### 3.6.6. Telecomunicatii.

Noile cladiri vor fi racordate la o retea telefonica a unuia din operatorii ce opereaza in zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detin/exploateaza.

### 3.7. Protectia mediului

#### **DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC)**

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie directionata către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

#### ● **Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 40% de cladirile propuse si maxim 45% de trotuare, circulatii auto si parcaje.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006 ptentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

#### ● **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din gospodării.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

**Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.**

**Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.**

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

#### ● **Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelate componente ale mediului natural și artificial (construit). Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței



ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), oxizi de azot (NO și NO<sub>2</sub>), pulberi, hidrocarburi parțial nense cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejmirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

## **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

## **EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE**

În prezent zona dispune de rețea centralizată de canalizare.

## **DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorfe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloș, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va amenaja o platformă pentru punctul gospodăresc, amplasată conform legislației în vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice. Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al municipiului Iași.

## **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.**

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate. Dat fiind faptul că terenul este plan, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

## **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate sau se vor amenaja gradini de fatada, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

## **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

## **REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ**

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

## **VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ**

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

## **ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.**

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona există următoarele obiective de utilitate publică: rețele electrice și de telecomunicații de interes local și național în vecinătatea amplasamentului, strada 22 Decembrie, DN 17, drum de interes național.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

### **3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

Investitorul va suporta toate costurile legate de bransarea construcțiilor și realizarea accesului din strada 22 Decembrie.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

În prezent terenul este în intravilan, prin PUZ se propune stabilirea parametrilor urbanistici. Realizarea investiției este oportună și importantă pentru zona în care se află amplasamentul, în concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Este necesară realizarea bransamentelor pentru utilități.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural cu potențial de dezvoltare viitoare, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- Tratarea cu mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratamente urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele inconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

**Intocmit,**

**SC CONTRAST STUDIO SRL**

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Prezentul regulament a fost elaborat in baza Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor", a Legii 350/2001, a Ghidului de elaborare PUZ 010/2000, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, a GM 007/2000.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Vatra Dornei, judetul Suceava, ce se constituie ca PUZ – " Intocmire PUZ pentru construire complex comercial" - beneficiar SC Niciman SA, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe plansa de reglementari urbanistice face parte integranta din prezentul regulament si care are limitele si vecinii definiti in plansa de reglementari urbanistice.

### **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

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

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

#### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei**

##### **1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:**

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretine in unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevederii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a

depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonale de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23 06.1997.

## **2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului**

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila

Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

Zonelor de protectie sanitara cu regim sever

Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice:

50 l / om / zi – instalatii locale

100 l / om / zi – instalatii centrale

In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fintini) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

Amplasarea in amonte de orice sursa poluata

Imprejmuirea pe o raza de 3 m

Taluzarea terenului din jur in panta (4 – 5 cm la m) spre exterior si impermealizare betonare)

Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale

Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul solului

Distributia apei trebuie sa fie continua.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri

### **Salubritate – generalitati**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta tarilor avansate.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.L.U.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

### **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

**Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:**

#### **Pe aliniament**

Retras de la aliniament in cazurile:

Inscriere in regimul de aliniere existent

Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei)

Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5 – 6 m.

Facilitatea creerii unor pietee, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa

Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

### **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:

2,00m - daca sunt ferestre;

0,60m - daca nu sunt ferestre,

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

### **Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sint egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai putin de 3 m.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca: exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

Regimul de inaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi ce cele invecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc... ), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne, racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Spatiile verzi si plantate:**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul Bilantului Teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500mp si cu o latura de 15 m.

### **Imprejmuirile:**

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 30 cm iar cea superioara de 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 – 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban ( jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc. )

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

## **CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata masurata de **6563,0 mp**.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

## **CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

-construcții cu funcțiunea de servicii comerț en gros și en detail;

-construcții cu funcțiunea birouri, spații administrative, sedii bancă, sedii firme, spatii medicale;

-construcții cu funcțiunea depozitare ca funcțiune conexă la cea comercială;

- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, ornamentale si de recreere si spatii verzi de protectie;
- constructii cu functiune mixta compusa din functiunile enumerate mai sus.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- servicii de alimentatie publica cu autoservire, locuri de joaca pentru copii, in legatura cu functiunea principala;
- constructii cu functiunea mica productie (asamblare si finisare) nepoluanta, maxim 20 angajati;
- servicii alimentare publica cu conditia unei suprafete construite de - maxim 25% din suprafata totala desfasurata;

## **ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

Sunt interzise orice alte functiuni inafara celor mentionate la articolele 1 si 2 din sectiunea I.

## **SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00m.

- 4.1. Suprafata parcelei este de minim **500 mp** si front de **12 m**;
- 4.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor amplasa conform regimurilor de aliniere stabilite in plansa de regulament.

- 5.1. Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si are urmatoarele distante:

2.0m fata de limita de proprietate din partea de N-V, respectiv 9.0m din axul strazii 22 Decembrie.

- 5.2. Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ.

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

- 6.1. In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la 2.0m fata de limita de proprietate pe latura de S-V si 1.0m fata de limita de proprietate pe latura de N-V.

- 6.2. **Regimul de aliniere posterior** este la **2,5m**;

- 6.3. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACESE**

- 7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta pe **strada 22 Decembrie**.

- 7.2. Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, si canalizarea acestora, interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

### **ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, sau in spatiile de parcare comune special amenajate. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

- 8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

### **ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- 9.1. Inaltimea la coama a cladirilor va fi cea prevazuta in Planul de Regulament:

Maxim **9.0m** la streasina(cornisa) de la CTA. In culoarele rezervate retelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.



## **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**10.1.** Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

**10.2.** Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

**10.3.** Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

## **ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**11.1.** Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

**11.2.** Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

**11.3.** Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

**11.4.** Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

**11.5.** Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

**11.6.** Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice.

## **ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**12.1.** Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

**12.2.** Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestora.

Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

## **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

**13.1.** Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,80 m din care un soclu de maxim 0,3m, iar lateral cu o inaltime de 2.2-2.5m .

13.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

**14.1** Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 40%;

14.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in Consiliul Judetean Suceava si se vor aproba de catre Consiliul Local Vatra Dornei.

### **ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**15.1.** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0,80.

**15.2.** Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in Consiliul Judetean Suceava si se vor aproba de catre Consiliul Local Vatra Dornei.

### **ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

**16.1.** Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Judetean Suceava si Consiliul Local Vatra Dornei.

**Proiectant de specialitate,**

**SC CONTRAST STUDIO SRL**

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL