

VOLUMUL II. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**In vederea – EXTINDERE CENTRU COMERCIAL,
AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE
PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI
PIETONAL, in intravilan municipiul VATRA DORNEI,
strada 22 Decembrie**

PROIECTANT - S.C. ARTCA S.R.L.

BENEFICIAR - S.C. REGNAFOR S.A. pentru KAUFLAND ROMANIA S.C.S.

AMPLASAMENT – intravilan mun. VATRA DORNEI, strada 22 Decembrie

PROIECT NR. - 11/2017

DATA ELABORARII: - mai 2017

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- L - locuirea;
- IS - institutii si servicii ;
- ID - unitati de productie si depozitare;
- C - cai de comunicatie;
- SP - spatii plantate, agrement, sport;
- DS - destinatie speciala;
- GC - gospodarie comunala.
- TE - echipare edilitara.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul localităților.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 - 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/2000, Plan Urbanistic Zonal, aprobat cu HCL Vatra Dornei – nr. 167/30.09.2013, precum și prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică zonei studiată prin P.U.Z.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regulamentelor prezentului P.U.Z.

4.2. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări – Zonificare funcțională – planșa P2.

4.3. Sunt interzise activitățile industriale și manufacturiere poluante pentru aer, sol, apă sau a căror poluare nu poate fi menținută în standardul prevăzut de lege.

4.4. Pentru toate amenajările exterioare, platforme, alei și străzi de acces, spații verzi amenajate, se vor lua măsuri de sistematizare verticală, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale și deversarea acestora în canalul colector stradal.

4.5. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei:

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Se vor realiza rețele de evacuare a apelor menajere și pluviale, care să fie dirijate către rețeaua de canalizare stradală.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

4.6. Salubritate - generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale zonei nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozițional.

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

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

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

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin P.U.Z.

5.4. Se admit subsoluri utile sau tehnologice sau, după caz, demisoluri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentele sunt stabilite prin memoriu de prezentare P.U.Z. și sunt marcate pe planșa de reglementari urbanistice – planșa P2 .

6.2. Distanțele minime acceptate sunt – conform subcapitol 3.5.2 din Volum I – Memoriu de prezentare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor;
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

8.2. **Parcarile se vor asigura în incinta proprietatilor**, respectându-se legislația în vigoare la data autorizării de construire.

8.3. Se permite realizarea de parcări suplimentare, supraterane sau subterane, pe parcelele construibile pentru asigurarea numărului de parcări necesare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Conform prevederilor P.U.Z. parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela este accesibilă de la un drum public sau prin intermediul a cel puțin unui acces de servire locală (fundatura), de minim 3,5m latime – conform HGR 525/96.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Conform bilanț teritorial propus prin prezentul P.U.Z. cumulat cu respectarea suprafeței minime specificate în Regulamentul General de Urbanism

10.2. Gardurile stradale vor avea înălțimea de maxim 2,20m, dublat sau nu de gard viu și se va putea executa pe limita de proprietate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Parcela pentru care se aplică acest regulament are suprafața de **13.508,0mp**, și face parte din zona mixte UTR - zona unităților industriale și servicii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona studiată cuprinde următoarele subunități funcționale :

- **IS p** - institutii și servicii propuse;
- **C** - cai de comunicație;
- **SP** - spații plantate, agrement;
- **GC** - gospodărie comunala.
- **TE** - echipare edilitară.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE ADMISE (se pastreaza utilizarile aprobate prin HCL Vatra Dornei nr. 167/30.09.2013):

- Servicii comerciale și de prestări servicii;
- Comerț en-detali și en-gros;
- Prestări servicii conexe cu activitatea de comerț alimentar și nealimentar, amenajate pe platforma exterioară, de tipul :
 - Curatatorii chimice
 - Spalatorii auto
 - Distribuție carburanți (ministatii de distribuție carburanți)
 - Fast – food

- Spatii de expunere si prezentare
- Vanzari de diverse produse alimentare si nealimentare in sistem en-detail
- parcaje ;
- statii de transport in comun;
- spatii pietonale;
- spatii plantate;
- reclame sub forma de : - totemuri, panouri publicitare, steaguri, piloni publicitari cu inaltime maxima de 22,0m – amplasate pe teren sau pe cladire.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE ADMISE (se pastreaza utilizarile aprobate prin HCL Vatra Dornei nr. 167/30.09.2013):

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare pentru vanzare de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă următoarele condiții:

- parcela este accesibilă de la un drum public sau prin intermediul a cel puțin unui acces de servire locală (fundatura), de minim 3,5m latime – cu respectarea HGR 525/96.

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT SE PASTREAZA ALINIAMENTELE APROBATE PRIN HCL VATRA DORNEI NR. 167/30.09.2013

- Aliniamentul principal (la strada 22 Decembrie) – minim 80,0m fata de axul strazii si minim 75,0m fata de bordura stazii 22 Decembrie

(măsurat perpendicular pe ax strada sau pe bordura și până la punctul cel mai apropiat al construcției propuse) – conform planșa P2

- **Depășirea aliniamentelor este permisă doar pentru :**
- ***Spații cu funcțiuni de prestări servicii conexe cu activitatea de comerț alimentar și nealimentar, amenajate pe platforma exterioară, de tipul :***
 - *Curătorii chimice*
 - *Spalatorii auto*
 - *Distributie carburanți (ministatii de distributie carburanți)*
 - *Fast – food (IMBISS)*
 - *Spații de expunere și prezentare*
 - *Vanzari de diverse produse alimentare și nealimentare în sistem en-detail*
 - *Stații de transport în comun*
 - *Post trafo*
 - *Elemente de reclama (cele enumerate la capitolul – „ UTILIZARI ADMISE „)*

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

- Aliniamentul lateral (nord - vest) – minim 3,0m față de limita de proprietate – conform planșa P2
- Aliniamentul lateral (sud - est) – minim 1,0m față de limita de proprietate – conform planșa P2
- Aliniamentul posterior (nord - est) – minim 3,0m față de limita de proprietate – conform planșa P2

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

- Funcție de specificul funcțiilor pe care le vor avea clădirile amplasate pe aceeași parcelă, se vor respecta normele de amplasare și funcționare prevăzute în legislația de specialitate de la data autorizării lucrărilor de construire.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Platforma generală cu parcarile necesare funcțiunii de CENTRU COMERCIAL se va reorganiza parțial, măriindu-se capacitatea locurilor de parcare.
- Accesul auto în incinta proprietății va avea un prospect de 9,0m și va deservei aprovizionarea magazinului, accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor și clienții până la accesul către locurile de parcare.
- Accesese vor fi realizate cu raze de curbură ce asigură accesibilitatea și manevrabilitatea autoturismelor, camioanelor pentru aprovizionare precum și a utilajelor de stingere a incendiilor.
- Accesul auto din strada 22 Decembrie se pastrează cel existent.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înaltime maxim - Parter
- H max = 8,50 m.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Investitia propusa se va integra în caracterul general al zonei, folosindu-se finisaje de calitate, rezistente la uzura.
- Se admit panouri de reclama pe fatadele cladirii si in interiorul parcelei ce face obiectul prezentei documentatii, cu inaltimea maxima de 25,0m.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Investitia propusa se va racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente ;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și trotuare de gardă vor fi înerbate.
- Procentul de spatii verzi din interiorul proprietatii va fi cuprins între 2-5% din suprafata terenului (conform Regulament General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, Anexa 6, pct. 6.2 – „ Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului ,,)

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile stradale vor avea înălțimea de maxim 2,20 m, dublate sau nu de gard viu si se vor putea realiza pe limitele de proprietate.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT = 45%

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

- CUT = 0,45 mpADC/mp teren

ARTICOLUL 17 - MODIFICARI ALE P.U.Z.

- Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea și aprobarea sa în condițiile legii.

Șef proiect
Arh. Ionel Corneliu Oancea

Întocmit,
Arh. Ionel Corneliu Oancea