PLAN URBANISTIC ZONAL

„ ELABORARE PUZ SI RLU pentru obiectivul CONSTRUIRE COMPLEX AGREMENT, UNITATI CAZARE, SPATII ALIMENTATIE PUBLICA, PISCINE SI ANEXE AFERENTE INCLUSIV UTILITATILE AFERENTE ACESTORA”

BENEFICIAR: SC POIANA SCHIORILOR SRL

AMPLASAMENT: INTRAVILAN MUNICIPIUL VATRA DORNEI, JUDETUL SUCEAVA

PROIECTANT GENERAL: P.F.A. IGNATEL C. ALEXANDRU-CHRISTIAN

PROIECT NUMARUL: 508/2015

FEBRUARIE 2015

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general:

BIA IGNATEL ALEXANDRU CHRISTIAN

Sef proiect:

Arh. Dragos CIOLACU

Proiectat:

Arh. Dragos CIOLACU

Intocmit:

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Proiectant retele edilitare:

SC Empire Project SRL
Ing. Vasile FILIP

BORDEROU GENERAL

Foaie de prezentare
Lista de responsabilitati
Borderoul general al P.U.Z.

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
1.2. Obiectul studiului
1.3. Surse de documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE
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
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 imprejmuiri
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**- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Proiectant de specialitate,
BIA IGNATEL ALEXANDRU CHRISTIAN
Arh. Alexandru Christian IGNATEL

Sef proiect,
Arh. Dragos CIOLACU

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: B08/2015 - FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: »Elaborare PUZ si RLU pentru obiectivul construire complex agrement, unitati cazare, spatii alimentatie publica, piscine si anexe aferente inclusiv utilitatile aferente acestora«

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Vatra Dornei, judetul Suceava
BENEFICIAR: S.C. POIANA SCHIORILOR SRL
PROIECTANT: B.I.A. IGNATEL C. ALEXANDRU-CHRISTIAN
DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2015

1.2. Obiectul studiului

Obiectul prezentei documentaţii îl reprezintă „***Elaborare PUZ si RLU pentru obiectivul construire complex agrement, unitati cazare, spatii alimentatie publica, piscine si anexe aferente inclusiv utilitatile aferente acestora***" si constă în reglementarea zonei propuse, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localităţilor şi cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare, pe baza analizei complexe a contextului social, cultural-istoric, urbanistic şi arhitectural, privind:

- Regimul de construire;
- Organizarea circulaţiei;
- F uncţiunea zonei;
- Înălţimea maximă admisă;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT);
- Procentul de ocupare a terenului (POT);
- Retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor;
- Caracterisiticile arhitecturale ale clădirilor; integrarea şi armonizarea noilor constructii şi amenajari în localitate şi în peisaj;
- Evidenţierea tipului de proprietate asupra terenurilor şi a modului de circulaţie juridică a acestora;
- Finisajele permise.

Reglementările prezentei documentaţii sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.
Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.
Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General (Art. 47 alin. din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare).
Prezenta documentaţie se elaborează şi se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu completările şi modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărea Consiliului Local de aprobare a documentaţiei.
După aprobare, documentaţia devine act cu caracter normativ şi are valoare juridică, fiind opozabilă în justiţie. Prevederile PUZ sunt obligatorii pentru toţi factorii interesaţi, în special pentru cei cu putere de decizie, putând fi modificate doar la actualizarea Planului urbanistic general sau printr-un nou PUZ, elaborat, avizat şi aprobat în condiţiile legii.
Potrivit prevederilor Art. 47 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări privind:

- Organizarea circulaţiei (reţelei stradale);
- Coerenţa arhitectural-urbanisitică specifică structurii urbane a localităţii;
- Modul de utilizare a terenurilor;
- Modernizarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic şi circulaţia terenurilor;

În baza prezentului PUZ se pot emite Certificate de Urbanism şi Autorizaţii de Construire pentru obiectivele care respectă întocmai prescripţiile de construibilitate stabilite prin prezenta documentaţie – regim de aliniere şi înălţime, POT, CUT, echipare edilitară, accese, spaţii verzi şi plantate, suprafeţe minime destinate locurilor de parcare necesare obiectivelor de investiţie etc. În
caz contrar se va solicita elaborarea, după caz, elaborarea unei noi documentaţii de urbanism.
Conform Legii nr. 350/2001 cu completările şi modificările ulterioare, pentru situaţii ce impun detalierea studiului de amplasare a unor construcţii, autoritatea administraţiei publice locale poate solicita prin Certificatul de Urbanism elaborarea unei alte documentaţii (PUZ, PUD), în cazul derogărilor de la prevederile prezentei documentaţii urbanistice.
Restaurantul propus prin proiect va avea o capacitate de circa 50 de lucri la mese, si se va asigura un flux tehnologic in conformitate cu normativele si legislatia in vigoare. Cladirea propusa va adaposti vestiare pentru zona de sport, spatiile limentatie publica, spatii de primire si de cazare. Solutia de functional se va detalia la faza DTAC. Piscina propusa va avea dimensiunile aproximative de 10.0x20.0m, iar terenurile de sport vor avea 11*23m, respectiv 20x40m.
Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialului de dezvoltare urbanistica a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei.
Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. **21** din 06.02.2015 eliberat de **Primaria municipiului 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

Vatra Dornei este un municipiu din județul Suceava, în nord-estul României. Localitatea este situată în regiunea istorică Bucovina de sud. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 13.659 locuitori, fiind al cincilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 2000, fiind cel mai recent și cel mai mic municipiu din județul Suceava. Vatra Dornei este cunoscută încă din secolul al XIX-lea, ca stațiune balneară și pentru practicarea sporturilor de iarnă.
Functiile de baza ale localitatii sunt: economica, turistica, mica industrie.
In ultimii ani situatia localitatii s-a schimbat radical, a fost inclusa intr-o noua strategie de dezvoltare teritoriala, fapt ce a determinat un nou mers al dezvoltarii.
Folosinta actuala a amplasamentului este faneata, cu destinatia de teren pentru constructii.

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata se afla situata in aproape de iesirea spre Bistrita a localitatii. Suprafata studiata se învecineaza:

- **la nord** cu raul Dorna, la 3.0 metri(regim de aliniere propus);
- **la sud cu** DN17 si cale ferata, la 15.0 metri fata de limita de proprietate(regim de aliniere propus);
- **la est** cu IUGA VIORICA, BULUGHEANA ANGELICA, la 3.0 metri(regim de aliniere propus);
- **la vest** cu TICSA DUTU la 3.0 metri(regim de aliniere propus).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural al zonei este relativ plat, cu mici denivelari de origine naturala.
In baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a intocmit un studiu geotehnic, necesar elaborarii proiectului sus mentionat.
Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:
Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.
Perioada de colț (P100-1/2013): Tc =0.7s;
Accelerația gravitațională (P100-1/2013): ag= 0.25g;
Zona amplasamentului se încadrează în climatul de tip temperat – continental, fiind o climă relativ blândă și se poate caracteriza astfel:
Zona specifică acțiunii zăpezii CR 1-1-3/2012: S_k=2,5 KN/m²;
Zona specifică acțiunii vântului CR 1-1-4/2012: q_b= 0,7 kPa;
Adâncimea maximă de îngheț este de 1,10 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.
Concluzii si recomandari studiu geotehnic
Amplasamentul studiat are stabilitatea generala si locala asigurata in contextul actual si nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.
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.
Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea urmatoarelor aspecte: reambularea planurilor de situatie si intocmirea de plan topografic, delimitarea clara a aliniamentelor existente, identificarea situatiei juridice a terenurilor, Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

2.4. Circulatia

Principala cale de comunicatie din zona este DN 17(Strada Transilvaniei).

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata are in componenta doar terenuri avand categoria de folosinta arabil. In zonele invecinate intalnim:

- **la nord** raul Dorna;
- **la sud** DN17 si cale ferata;
- **la est** IUGA VIORICA, BULUGHEANA ANGELICA;
- **la vest** TICSA DUTU.

Din punct de vedere estetic, avand in vedere relieful zonei, amplasamentul este afectata pozitiv de perspective favorabile in toate directiile.

2.6. Echiparea edilitara

Situatia existenta
Alimentarea cu apa si canalizare:
Alimentare cu apa
Zona studiata dispune de retea centralizata de alimentare cu apa.
Canalizare
Zona studiata nu dispune in prezent de retea centralizata de canalizare a apelor uzate.
Alimentarea cu energie electrica:
Exista retele de alimentare cu energie electrica langa amplasament.
Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate – SC E-ON SA Moldova.
Telefonie:
Zona studiat dispune in prezent de retea de telefonie aeriana.

Alimentarea cu gaze naturale:
Zona studiata nu dispune de retea de alimentare cu gaze naturale.
Alimentarea cu caldura:
In zona amplasamentului nu sunt conducte de transport a energiei termice – primar sau/si secundar.
S-a adoptat solutia asigurarii agentului termic necesar incalzirii si prepararii apei calde menajere.
Acest lucru va fi asigurat prin intermediul unor centrale termice, cu functionare pe combustibil solid.

2.7. Probleme de mediu

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementează modalităţile de construire şi de ocupare a terenurilor.
Terenul pe care se doreşte amplasarea funcţiunilor propuse beneficiază de o poziţie destul de bună, beneficiind de perspective favorabile in toate directiile, precum si de vacinatatea unui lac artifical, aflat in proprietatea beneficiarului.
In zona nu exista probleme majore in ce priveste mediul.
Evaluarea calitatii apelor in judet, confirma calitatea corespunzatoare a acestora.
Referitor la calitatea aerului, principalii factori poluanti ai aerului in zona sunt activitatile industriale, traficul rutierm iar in ceea ce priveste poluarea sonora – traficul auto.
Clima

Clima este una temperat-continentală, cu o temperatură medie anuală de 5,2 °C. În luna iulie media este de +15 °C, iar în luna ianuarie este de -6 °C. Temperaturile extreme înregistrate la Vatra Dornei sunt următoarele: +36,4 °C (în data de 18 iulie 1904), respectiv -36,5 °C (în data de 13 ianuarie 1950).
Precipitaţiile sunt abundente şi ating aproximativ 800 mm. Numărul de zile cu zapadă într-un an ajung la aproximativ 120 zile/an. Cea mai lungă perioadă ploioasă înregistrată la Vatra Dornei a fost în august 1908 (14 zile). Presiunea atmosferică medie este de 690 mm în luna ianuarie, respectiv 694 mm în luna septembrie.

Aer
Cea mai mare parte a noxelor şi pulberilor provin din traficul auto, ce se desfăşoară pe DN17.
Apa
Apreciem că agresivitatea sulfatică şi magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente şi în vecinătăţile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.
Sol
În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deşeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer şi sol) datorită efectului lor conjugat ecologic şi economic.
Nivel fonic
Ca şi aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre şi municipiul Vatra Dornei. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).
Concluzii
Din analiza factorilor de mediu şi a cadrului natural rezultă că:
- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activităţile ce se preconizează a se desfăşura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv şi exploatarea la maximum a potenţialului natural, se pot crea spaţii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful şi vegetaţia existentă.
În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

2.8. Optiuni ale populatiei

Organele administrative locale cât şi populaţia promovează dezvoltarea acestor zonelor cu functii de servicii pentru turism si agrement, considerate ca facând parte din zona economică de dezvoltare locala, oferind multiple avantaje atât locuitorilor, investitorilor cât şi primăriei.
Prin amplasarea obiectivului de investitie într-o astfel de zonă se disting în primul rând necesităţile ce ţin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone ce se doreşte a se dezvolta în viitor.
Oportunitatea principală o reprezintă prezenţa amplasamentului în vecinătatea unei căi de circulaţie importante de trafic national. De asemenea o componentă importantă este şi prezenţa în zonă a reţelelor tehnico edilitare.
În acest spaţiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcţiuni ce pot da o dinamică a spaţiului vizual perceput şi completarea zonei cu spaţii verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.
De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să ţină cont şi de lucrările anterior eleborate, beneficiarul asumându-şi răspunderea de a construi conform cu documentaţiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu **PUZ** se desprind urmatoarele concluziile:
Pe terenul studiat se va putea construi in conformitate cu **recomandarile studiului geotehnic intocmit.**
Se vor pastra distantele de protectie fata de retelele electrice.
Deasemenea au fost constatate şi o serie de disfuncţionalităţi:

- Poluarea sonoră şi a aerului cu noxe datorită traficului rutier din zonă;
- Lipsa imprejmuirilor;
- Latimea caii de acces nu este conforma cu reglementarile in vigoare;
- Lipsesc trotuarele pentru circulatia pietonala.

3.2. Prevederi P.U.G.

Prin PUG aprobat al municipiului Vatra Dornei, terenul este situat in intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este in cote majore plat si nu are elemente naturale valoroase care sa justifice masuri de valorificare.
In urma lucrarilor efectuate pentru realizarea constructiilor propuse se poate mentiona ca zona este construibila si nu ridica probleme geotehnice deosebite.
Acest obiectiv are ca scop de creştere a calităţii serviciilor in mediului urban şi implicit de creştere a calităţii vieţii oamenilor.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la parcela aflata in studiu se face prin intermediul DN17, conform ridicarii topografice. In prezent, calea de acces are o latime medie de 10,0 metri (doua benzi de cate 3,5m plus acostamente de 1,5 metri ce includ rigole betonate de colectare a apelor pluviale).
In vecinatatea amplasamentului exista si calea ferata Vatra Dornei - Cluj.

3.5. Zonificarea functional-reglementari, bilant teritorial

Deoarece pe terenul studiat se propune o singura functiune si tinand cont de suprafata relativ redusa a terenului, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:

Zone functionale	Suprafata (mp)	% din total
Cladiri	0.0	0.00%
Gradini de fatada	8.366,0	100.00%
Alei si circulatii	0,0	0.00%
Suprafata lac artificial	0,0	0.00%
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	8.366,0	100.00%

Bilantul teritorial propus:

Zone functionale	Suprafata (mp)	% din total
Cladiri	5.856,0	70.00%
Gradini de fatada	1.674,0	20.00%
Alei si circulatii	836,0	10.00%
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	8.366,0	100%

Suprafata de **8.366,0mp** masurata este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atasate la anexe.
Suprafata construita include piscinele deschise, tereurile de sport si zonele de joaca pentru copii.
Regimul de inaltime va fi de (D+)P+3E, (cu inaltimea maxima de 16.00m la coama)
Valoarea P.O.T. va fi de maxim 70%.
Valoarea C.U.T. va fi de maxim 1.2.

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere principal este la distanta de **15.0m** fata de limita de proprietate dinspre sud, respectiv **28.2m** din axul caii de acces si **20.0m** din axul caii ferate, si respecta zonele de siguranta aferente acestor cai de comunicatie;
In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la **3,00m** fata de limita parcelei, iar **regimul de aliniere posterior** este la **3,00m.**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Conditii de echipare edilitara

In prezent, zona studiata este partial echipata edilitar.

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista in vecinatate retea de alimentare cu apa.
Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478, iar cumulat pentru toata zona studiata conform STAS 1343/1.

Necesarul de apa pentru nevoi gospodaresti:

Zona studiata se incadreaza la zone cu cladiri avand instalatii interioare de apa si canalizare, cu preparare locala a apei calde.
Calculul necesarului de apă s-a făcut conform S.R. 1343 -1/2006, pentru un număr de locuitori în perspectivă, de 60 persoane (calcul de perspectiva).

NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343-1/2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_g(i) + N_p(i) + N_s$$

unde: $N_g(i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodăreşti;
$N_p(i)$ – necesarul de apă pentru nevoi publice;
N_s – necesarul de apă pentru stropit.

$$N_g(i) = \frac{1}{1.000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde: $N(i)$ – număr de locuitori;
q_g – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodăreşti, egală cu 120 l/om·zi – conform S.R. 1343-1/2006 – zone în care apa se distribuie prin instalaţii interioare de apă rece şi canalizare;

$$N_g(i) = \frac{1}{1.000} \times 60 \times 120 = \mathbf{7,20\ mc/zi}$$

$$N_p(i) = \frac{1}{1.000} \times N(i) \times q_p(i)$$

unde: **N(i)** – număr persoane;
q_p – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi publice – conform S.R. 1343-1/2006, tabel 2;

– 120 l/pers·zi – ***50 consumatori*** → 2400 l/zi = 2,4 mc/zi
– 40 l/pers·zi – **10 *angajaţi*** → 400 l/zi = 0,4 mc/zi

$N_p(i)$ = 2,4+0,4= **2,8 mc/zi**

$$N_s = \frac{1}{1.000} \times N(i) \times n_s$$

unde: **N(i)** – număr de locuitori, egal cu 5861;
N_s – necesarul de apă pentru stropit egal cu 2 l/om·zi – conform S.R. 1343-1/2006;

$$N_s = \frac{1}{1.000} \times 60 \times 2 = 0{,}12 \text{ mc/zi}$$

Necesarul de apă va fi:
$N = N_g + N_p + N_s$ = 7,20 + 2,8 + 0,12 = 10,12 mc/zi

DETERMINAREA NECESARULUI DE APA

$Q_{S\ ZI\ MED}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S\ ZI\ MED} = K_p \times K_s \times N$$

unde: **K_p =1,15** – coeficient ce ţine seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducţiune şi reţelele de distribuţie, conform S.R. 1343-1/2006;
K_s =1,1 – coeficient ce ţine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343-1/2006;
$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 1,15 × 1,1 × 10,12 = 12,80 mc/zi
$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 12,80 mc/zi

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = K_{zi} \times Q_{ZI\ MED}$$

unde: **K_{ZI}=1,30** – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform normativului S.R. 1343-1/2006, tabel 1.
$Q_{S\ ZI\ MAX}$ =1,30 × 12,80 = 16,64 mc/zi
$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 16,64 mc/zi

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = K_O \times Q_{ZI\ MAX} / 24$$

unde: K_O = 2,00 – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform normativului S.R. 1343-1/2006, tabel 3.
$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 2,00 x 16,64/24 = 1,39 mc/h
$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 1,39 mc/h

Debitele *caracteristice* sunt:
$Q_{zi\ med}$ = 7,20mc/zi =0,08 l/s
$Q_{zi\ max}$ =9,36 mc/zi =0,11 l/s
$Q_{o\ max}$ = 0,49 mc/h= 0,14l/s

Debitele *de calcul* sunt:
$Q_{s\ zi\ med}$ = 12,80 mc/zi = 0,15 l/s
$Q_{s\ zi\ max}$ = 16,64mc/zi = 0,19 l/s
Q_{somax}= 0,39l/s

Canalizare.
Pentru evacuarea apelor uzate menajere, se va amplasa pe teren un bazin etans vidanjabil, in conformitate cu normativele si legislatia in vigoare.
Conform STAS 1846-2006 debitul de evacuare Q_{uzat}= Q_s
$Q_{u\ zi\ med}$ = **15,48 mc/zi**
$Q_{u\ zi\ max}$ = **20,89 mc/zi**
$Q_{u\ orar\ max}$ = **4,35 mc/h**

RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE
Apele menajere rezultate, se vor racorda la un bazin vidanajbil etans, montat subteran, cu o capacitate de 120mc, care se va vidanja la un interval de 15-20 zile pe luna, de o firma specializata.

INSTALAŢII APĂ PISCINĂ

Circuitul apei
Alimentarea cu apa a piscinei se face de la reteaua de apa existent in zona, printr-un racord. Apa , din canalul perimetral, ajunge în rezervorul de compensare contruit din beton armat si este situat lânga caminul de filtrare/tehnic. Circularea apei se realizeaza prin aspiratie fortata din rezervorul de compensare si refulare catre piscina, prin intermediul pompelor de circulare.
Instalatiile de aspitratie si refulare ale piscinei sunt compuse din urmatoarele elemente:

- ***Instalatia de aspiratie:*** apa este aspirata din rezervorul de compensare si apoi refulata prin duzele de pardoseala care, sunt situate uniform pe toata suprafata pardoselei piscinei. În acest mod, se realizeaza o miscare pe verticala a apei, de la fund catre suprafata acesteia. Filtrele aferente piscinei sunt reunite printr-un colector. Conductele de la sifonul de scurgere si duzele de aspiratie pentru aspirator, se conecteaza imediat înainte de sectiune de aspiratie a pompelor. Aspiratia prin intermediul sifonului are ca scop, asigurarea aspiratiei fortate a

apei de pe fundul piscinei si trimiterea acesteia la canalizare, în cazurile când aceasta se impune. Când se efectueaza aspiratia apei prin intermediul sifonului de pardoseala, debordarea în canalul perimetral scade cu aproximativ 25%.

- ***Instalatia de refulare:*** dupa efectuarea filtrarii apei, aceasta este refulata în piscina prin intermediul a 6 (sase) duze de refulare, amplasate uniform pe toata suprafata fundului piscinei. Scopul acestei abordari este de a genera un contra-curent care, sa împinga toate impuritatile catre canalul perimetral. Duzele de refulare sunt dispuse pe 2 (doua) ramuri [conducte]. Fiecare dintre aceste 2 ramuri, este separata prin intermediul unui robinet de colectorul comun de refulare.

Umplerea piscinei

Umplerea piscinei se realizeaza o singura data prin intermediul unei conductei de alimentare. Conducta de alimentare se conecteaza la instalatia de refulare a sistemului de filtrare. Umplerea se va efectua doar cu sistemul de filtrare oprit. Este prevazut ca, pe conducta de alimentare sa se monteze un robinet. Umplerea piscinei poate fi efectuata atât în regim manual, cât si în regim automat. În cazul umplerii în regim manual, aceasta se efectueaza prin intermediul duzelor de refulare – cu sistemul oprit. În regim automat, umplerea se efectueaza cu sistemul de filtrare pornit (în stare de functionare) mai întâi umplându-se rezervorul de compensare, dupa care se umple piscina.

Golirea piscinei

Aceasta operatiune se efectueaza prin intermediul a unui singur sifon de pardoseala / scurgere . Piscina se poate goli si fortat prin intermediul pompelor sau gravitational, deversarea acesteia facandu-se in sistemul de canalizare propriu.

Piscina necesita grijи permanente, pentru a se mentine, in permanenta, in conditii ideale de curatenie si dezinfectie, astfel tratarea apei se va face cu ajutorul unui sterilizator UV.

Piscina descoperita va respecta O.M.S. nr.119/2014 si anume:

- la bazinele de înot descoperite, se va prevedea un şanţ în jurul bazinului, cu lăţimea de 1,20 m şi cu adâncimea de 15-20 cm, în care se va afla apă clorinată, pentru spălarea picioarelor la intrarea în bazin;
- la bazinele descoperite ş iacoperite, se va prevedea o bordură ridicată cu 30 cm faţă de paviment; pavimentul va fi finisat cu dale antiderapante; bazinele vor avea montate scări de acces în apă, numărul acestora stabilindu-se în funcţie de mărimea bazinului; scările vor avea profiluri rotunjite şi forma adaptată folosirii fără risc;
- bazinele vor avea montate de jur împrejur, la nivelul apei, o bară de susţinere;
- adâncimea bazinului va fi marcată vizibil pe marginile acestuia;
- la bazinele acoperite, finisajele interioare ale clădirii vor asigura izolaţia termică ş itratarea suprafeţelor cu antifungice;
- ambianţa termică, ventilaţia naturală şi artificială şi iluminatul bazinelor acoperite vor fi asigurate în aşa fel, încât să se evite îmbolnăvirea şi accidentările celor care le folosesc.
- se va umple numai cu apă din reţea care să îndeplinească condiţiile prevăzute în standardul de stat în vigoare nr. 12.585/1987.

Evaluarea calităţii apei de piscină se va face astfel:

a) Limpezime - un disc negru, de 15 cm pe fond alb, trebuie să fie vizibil cu uşurinţă înpunctul cel mai profund al bazinului.
b) În 90% din probele recoltate trimestrial, numărul de bacterii/ml trebuie să fie sub 300.
c) În 90% din probele recoltate trimestrial, bacteriile coliforme trebuie să fie sub 10/100 ml.
d) În 95% din probele recoltate trimestrial, Pseudomonas aeruginosa (indicator de salubritate) trebuie să fie sub 2/100 ml.
e) Clorul rezidual liber în piscină trebuie să fie de 0,5 mg şi pH, de 7,2-8,2.

Proprietarii de piscine (bazine de înot) trebuie să aibă registre de evidenţă a calităţii apei şi a clorului rezidual liber.

Piscina va fi prevăzuta cu instalaţii de încălzire a apei în aşa fel încât apa de îmbăiere să aibă o temperatură de 22°-24°C; nu se recomandă folosirea pentru îmbăiere a apei cu temperatura sub 22°C.

Ritmul de primenire a apei şi de spălare şi dezinfecţie a bazinelor se va stabili în funcţie de calitatea apei, respectându-se următoarele cerinţe minimale:

a) Pentru bazinele cu recirculare a apei, zilnic se va recircula prin sistemul de filtrare şi clorizare întregul volum de apă al bazinului şi, în plus, se va înlocui 1/10-1/15 din volumul apei cu apă potabilă; săptămânal se va face spălarea şi dezinfecţia bazinului.
b) Pentru bazinele fără recirculare, dar cu primenire continuă a apei, se va schimba zilnic cel puţin 1/3 din volumul apei din bazin şi se vor asigura golirea, spălarea şi dezinfecţia acestuia la cel mult 3 zile.
c) Pentru bazinele fără recircularea apei şi fără posibilităţi de primenire continuă a apei, se vor asigura golirea, spălarea şi dezinfecţia zilnică a bazinului şi umplerea cu apă de calitatea prevăzută înstandardul în vigoare.

Pentru bazinele de înot, care dispun de staţii de tratare şi recirculare a apei, se va asigura obligatoriu şi clorizarea apei.

Dezinfecţia bazinelor se va face după spălare cu jet de apă, prin curăţarea mecanică şi ştergerea pereţilor şi fundului bazinului cu bureţi îmbibaţi în soluţie dezinfectantă.

Bazinele de înot vor fi dotate obligatoriu cu: vestiare, grupuri sanitare şi duşuri, separate pentru femei şi bărbaţi, în condiţiile prevăzute la art. 67, pentru ştranduri.

Regulamentul privind utilizarea piscinelor va fi afişat într-o manieră vizibilă pentru cei care folosesc piscina. În utilizarea piscinei, nu se va depăşi numărul maxim de persoane aflate simultan în piscină, prevăzut în proiectul acesteia, număr care va fi prevăzut în regulamentul de utilizare.

Accesul în piscine al persoanelor purtătoare de boli transmisibile, plăgi deschise, dermite sau dermatoze va fi împiedicat. In vecinatatea piscinei se va amplasa camera tehnica, care va contine toate echipamentele necesare pentru intretinerea, recircularea, filtrarea si golirea piscinei la venirea sezonului rece.

Se va prevedea un bazin de retentie pentru golirea piscinei la venirea sezonului rece, care mai apoi va fi golit cu ajutorul unei vidanje.

Apele meteorice de pe acoperişurile clădirilor si de pe suprafeţele sistematizate vor fi canalizate, de un sistem centralizat de colectarea apelor pluviale, deversarea realizându-se în rigola strazii de incinta si apoi la rigolele carosabile adiacente proprietatii.

Debitului maxim al apelor pluviale evacuate

Q pl = 0,0001x m x Sc x ϕ x i (l/s) ;
Sc =– suprafata construita, acoperisuri + alei carosabile ;
i = 280 l/ s şi ha ;

ϕ = 0,90 – coeficient de scurgere ; m = 0,80 – coeficient de înmagazinare;

Cladiri

Debitul de apă pluvială evacuată este:

Q pl = 30.2 l/s

Strazi, platforme betonate, alei betonate

Debitul de apă pluvială evacuată este:

Q pl =34.3 l/s

Total apă pluvială evacuată: Q pl = 64.50 l/s

3.6.3. Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termică a cladirii propuse se va realiza individual cu centrală termică proprie pe bază de combustibil solid, cu randament de 90%, cu ardere completă şi emisie de noxe scăzută. Se estimează că puterea termică a centralei termice va fi de 80-150KW.
Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 –Condiţii tehnice privind protecţia atmosferei –anexa 2, pct.4.
Prepararea hranei la restaurant se va face la aragaze alimentate cu gaz(butelie) sau cu alimentare electica.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Nu exista retele de alimentare cu gaz in zona.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va realiza de la reţeaua electrică aeriană de joasa tensiune (0.40 KV) existenta in vecinatatea zonei studiate prin extinderea acesteia.
Se propune realizarea în zona studiată a unor reţele electrice aeriene stradale de joasă tensiune la care se vor racorda clădirile propuse. Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va realiza prin branşamente aeriene monofazate prevăzute cu Bloc de măsură şi protecţie monofazată, în baza unui aviz emis de S.C. E.ON MOLDOVA S.A.
La amplasarea construcţiilor se va ţine cont de condiţiile avizului eliberat de S.C. E.ON MOLDOVA S.A. şi se vor respecta normativele PE104/1993; PE2106/2003 şi PE105/1995, fata de retelele electrice aeriene de joasa si medie tensiune.Se estimează că puterea electrică instalată necesară pe fiecare obiectiv va fi de 10 KW pentru clădiri de locuit. În urma analizei efectuate asupra situaţiei existente se poate aprecia o creştere semnificativă a consumului de energie electrică datorată apariţiei de noilor obiective.Apare totodată şi necesitatea implementării iluminatului public. Valoarea necesarului de putere pentru 1 consumator aferent zonei studiate se calculează astfel:

Pentru consumatori:

Puterea electrică instalată:
P_i = **20KW**
Puterea electrică de calcul:
P_c = **18,75KW**
Puterea electrică aparentă de calcul:
S_n = **27.5 KVA**

Soluţia de racord la reţeaua electrică se va stabili de către proiectanţii de specialitate S.C. E.ON MOLDOVA S.A. Iaşi.

3.6.6. Telecomunicatii.

Noua cladire va fi racordata 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

Lucrările care urmează a se executa constau în realizarea unui centru de agrement amenajari si festivitati , sala , pavilion, birouri, apartamente cazare, piscina , amenajari exterioare. Investitia propusa nu produce surse de poluare si propune creşterea calităţii spaţiilor verzi, finisajelor şi mobilierului urban în zona si dezvoltarea zonei destinate serviciilor si agrementului fiind in conformitate cu specificul zonei reglementate prin PUG. Aceste lucrări nu au impact asupra suprafeţelor adiacente, nu presupun ocuparea temporară a acestora şi nu sunt de mare amploare. Prin urmare, impactul asupra mediului nu poate fi decât pozitiv, prin ridicarea calităţii mediului şi implicit al nivelului de confort al comunităţii locale. Acest obiectiv realizat in mediu privat se înscrie în seria măsurilor pe care municipalitatea le va întreprinde în scopul reducerii poluării şi creşterii calităţii vieţii cetăţenilor prin investitia propusa.
Toate funcţiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol. Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condiţiile de fundare din studiul geotehnic şi se va acorda o atenţie deosebită sistematizării verticale.
Sunt interzise orice activitati sau tipuri de exploatare a terenului care sa conduca la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei sau poluare vizuala.
Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumului de incinta – fără să afecteze proprietăţile învecinate.
In vederea asigurarii conditiilor de protectie a factorilor de mediu si mentinerii cadrului natural se vor amenaja spatii verzi, se vor planta pomi si arbori, si se va urmarii in permanenta gestionarea corecta a deseurilor si evitarea aparitiei surselor de poluare de orice natura.
Deasemenea drumurile vor avea îmbrăcăminţi şi profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare şi pentru o bună scurgere a apelor meteorice.
Apele rezultate din activităţile menajere, tehnologice vor fi evacuate prin intermediul extinderii retelei de canalizare, extindere propusa prin PUZ. Aceste ape trebuie sa corespundă la principalii indicatori e calitate cf. NTPA 002-2002 .
Deşeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale **(containere etanse)** şi preluate de catre o firma autorizata si duse la depozitul municipiului Suceava, in baza unui contract incheiat.

Calitatea aerului trebuie menţinută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanţe rezultate în urma arderii combustibililor folosiţi pentru încălzire.
Toate spaţiile libere dintre construcţii vor fi inerbate.
Menţinerea calităţii mediului între limite acceptabile, cu tendinţa de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esenţială a unui program de management al mediului (reconstrucţie ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).
De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente şi viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul ştiinţific şi tehnic în domeniu, în funcţie de disponibilităţile financiare existente (studii cost-eficienţă)
- elaborarea şi aplicarea unui sistem legislativ pentru protecţia calităţii aerului, la nivel naţional şi local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calităţii mediului.

Pentru îmbunătăţirea microclimatului zonei se propune completarea spaţiilor plantate.
De asemenea, s-a propus completarea aliniamentelor stradale şi prevederea de arbori cu coroană pentru **protecţia parcajelor (1 arbore/4 locuri de parcare).**
APE
Ape de suprafaţă
Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.
Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcaje auto si circulatii auto vor fi trecúte prin separatoare de hidrocarburi cu decantor.
Dupa trecerea prin separatoarele de hidrocarburi si decantoarele de namoluri aceste ape vor corespunde calitatii cf. NTPA 001/2002.
Apele subterane
În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.
AER
Nu este cazul
SOL
Măsuri de reducere a degradării solului
Se are în vedere:
Modernizarea gestiunii deşeurilor (dotarea cu numărul de recipienţi necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca şi ridicarea lor ritmică;
Rezolvarea corectă a împrejmuirilor şi a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare şi pe carosabil.
NIVELUL FONIC
Zgomotul din traficul rutier
Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să ţină seama de o serie de implicaţii asupra mediului înconjurător, se propune:

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreţinerea carosabilului;
- amenajarea şi întreţinerea spaţiilor plantate ca şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertine şi de pe terenurile amenajate să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul este in proprietatea privata si nu este afectat de obiective de utilitate publica. In zona exista urmatoarele obiective de utilitate publica:
Retele electrice si de telecomunicatii de interes national;
Strazi de interes national (DN17 Strada Transilvaniei).
Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Realizarea investitiei este oportuna si importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.
Dezvoltarea urbana si amenajarile propuse se inscriu in prevederile PUG.
Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit si constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone funtionale unitare si bine structurate prin:

- Tratari urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atit a celor publice cit si a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.
- Noile construcţii trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei şi să se armonizeze cu construcţiile înconjurătoare;
- Se interzice construirea în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei, precum şi utilizarea materialelor pentru construcţii provizorii;
- La realizarea unor constructii noi se va urmări rspectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite la cladirile existente;
- Aspectul şi detaliile pentru mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care să privească zona în ansamblul ei.

Proiectant de specialitate,
BIA IGNATEL ALEXANDRU CHRISTIAN
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Şef proiect,
Arh. Dragoş CIOLACU

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 Legea nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor", Ghid elaborare PUZ 010/2000, Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 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 – " Elaborare PUZ si RLU pentru obiectivul construire complex agrement, unitati cazare, spatii alimentatie publica, piscine si anexe aferente inclusiv utilitatile aferente acestora" - beneficiar S.C. POIANA SCHIORILOR SRL, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini: **la nord** raul Dorna, **la sud** DN17 si cale ferata, **la est** IUGA VIORICA, BULUGHEANA ANGELICA, **la vest** TICSA DUTU.

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 si amenjarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

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 prerecolectarea 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. 119/2014.

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 sarisface 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 eficienta 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 salubrizare 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 salubrizare 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 salubrizare 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, aducindu-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 acelora 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 tehnlogice 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 apartinind domeniului public si cele apartinind 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 aliniate 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 piete, 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:
2,10m - 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.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

4 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite,
6 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina,
constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai putin de 4 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorindu-se la 6 m.
Sint interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva poluanta, mai ales in zona centrala sau perimetrala acesteia.
Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

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.
Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.
In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.

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, vinturi 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 inaltimi 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.
Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, constructii aferente, transportul feroviar, etc) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico – edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.
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, ritmari 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 PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcajele:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 (si proiect nr. 6970 / N / 1992 – UrbanProiect) si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

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 500 mp si cu una din laturi de 15 m.

Imprejmuirile:

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 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...)
Pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.
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.

11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA

Nu este cazul.

CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata masurata de **8.366,0 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

1.1. In zona PUZ – ului se permit urmatoarele functiuni:

- Spatii pentru turism;
- Mobilier urban specific;
- Alei carosabile si pietonale, parcaje auto;
- Utilitati/servicii pentru functiunile sus mentionate;
- Zone de agrement;
- Bazine deschise sau acoperite;
- Pontoane si amenajari pe apa pentru ambarcatiuni de mici dimensiuni;
- Locuinte de serviciu;
- Parcuri rezidenţiale de vacanţă;
- Campinguri şi parcuri de rulote;
- Rulotele izolate.
- Terenuri de sport.
- Locuri de joaca pentru copii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzice cu desavarsire amplasarea de:

- Se interzice amplasarea altor functiuni in afara celor prezentate la articolele precedente;
- Se interzice cu desavarsire amplasarea de functiuni poluante.

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

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila 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 **1000 mp** si front de **15 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 aliniamentelor 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:

Regimul de aliniere principal este la distanta de **15.0m** fata de limita de proprietate dinspre sud, respectiv **28.2m** din axul caii de acces si **20.0m** din axul caii ferate, si respecta zonele de siguranta aferente acestor cai de comunicatie;

5.2. Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console) de pana la **2,0 m** si retrageri locale de pana la **2,0 m**.

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

6.1. Regimul de aliniere lateral al cladirilor a fost stabilit la o distanta de **3,0 m** fata de limitele parcelei.

6.2. Regimul de aliniere posterior al cladirilor a fost stabilit la o distanta de **3,0 m** fata de limita parcelei;

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 ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta pe **DN17**.

7.2. Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de constructie planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special asigurarii unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarii pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platf. cu circ. piet. 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 autovehicolelor 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 **16,0 m** de la cota 0 a cladirii. 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 si 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 catre un sistem intern de canalizare– fara sa afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice existente in zona.

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 acestuia.

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 0,6m.

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 70%;

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 de Detaliu ce se vor aviza in cadrul Consiliul Local Suceava si Consiliul Judetean Suceava.

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

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1,2;

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 de Detaliu ce se vor aviza in Consiliul Local Vatra Dornei si Consiliul Judetean Suceava.

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 Local Vatra Dornei, Consiliul Judetean Suceava, si cu acordul proiectantului.

Proiectant de specialitate:
BIA IGNATEL ALEXANDRU CHRISTIAN
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Sef-proiect,
Arh. Dragos CIOLACU