



PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.-

CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SEDIU AUTOGARA SI IMPREJMUIRE

Beneficiar : TRANSPORT AUTO SEVERIN SA

Adresa : STR. OBORULUI NR.4, VATRA DORNEI, JUD. SUCEAVA

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. : 1/2019

Proiectant : S.C. ARHI-URB S.R.L



BORDEROU

Foaia de capăt
Borderou

CONTINUTUL P.U.Z.

a) Piese scrise
VOLUM I – MEMORIU DE PREZENTARE

Introducere
Stadiul actual al dezvoltării
Propuneri de dezvoltare urbanistică
Concluzii, măsuri în continuare

VOLUM II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

b) Anexe
Certificat de urbanism nr. 119 din 27.08.2018
Copie Certificat fiscal
Copie extras C.F.nr. 30344
Extras documentație topo
Extras referat geotehnic
Avize și acorduri

c) Piese desenate

Plan de încadrare în zona	sc.1:5000
Plan de încadrare în PUG	sc.1:5000
Plan de situație existent	sc.1:500
Plan de reglementări urbanistice	sc.1:500
Plan circulația terenurilor	sc.1:500
Plan de rețele edilitare	sc.1:500



Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SEDIU AUTOGARA SI IMPREJMUIRE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SEDIU AUTOGARA SI
IMPREJMUIRE

Beneficiar: TRANSPORT AUTO SEVERIN SA

Proiectantul general: S.C. ARHI-URB S.R.L.

Proiectanți, colaboratori:
arh.LADARIU ALEXANDRU
arh.ATODIRESEI BENIAMIN
arh.FAUR ADRIAN

Data elaborării: 2019



1.2 Obiectul P.U.Z.

1.2.1 Solicitări ale temei-program:

Obiectul lucrării îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a două spații comerciale, a unui sediu autogară, cu regim de înălțime maxim P+1 și împrejmuire, soluționarea acceselor: a circulației carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare și raportul cu spațiile verzi și zonele învecinate.

Suprafața studiată prin PUZ este de 10400 mp și include alături de terenul de 4568 mp aparținând TRANSPORT AUTO SEVERIN SA, cu următoarea situație juridică: nr. CF 30344, Nr. cad. 30344, 4568 mp și suprafețe ale vecinătăților private.

Obiectivele propuse a fi construite – Construire spații comerciale, sediu autogară și împrejmuire - se încadrează în destinația zonei prevăzută în R.L.U.- mun.Vatra Dornei, respectiv UTR T1– Zona unități ale întreprinderilor de transport rutiere teritoriale, garaje, parcaje, stații de staționare, spații comerciale.

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui ansamblu care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 4568 mp :

- două spații comerciale și sediu autogară: teren 4568.00 mp, suprafețe construcții 1276.36 mp cu regim de înălțime maxim P+1E, suprafața pietonală 720.00 mp, spații verzi 310.00 mp, circulații auto 2261.64 mp; P.O.T.=27.94% și C.U.T.=0.31.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată.

- conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, presiunea asupra terenurilor, conformismul și incidența asupra mediului și a vecinătăților precum și a cerințelor și nevoilor obiective directe, indicate de evoluția dezvoltării municipiului Vatra Dornei.

1.3 Surse documentare

- Plan Urbanistic General al municipiului Vatra Dornei;
- Ridicarea Topografică;
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Caracteristicile și condițiile care definesc și însoțesc actuala tranziție a cadrului urban, ca suport al relațiilor dintre construit, spații verzi, grad de echipare și confort psihic, sunt urmări ale unei dezvoltări anterioare a căror manifestare în spațiu și timp condiționează orice decizie privind dezvoltarea zonei.

Zona studiată reprezintă o discontinuitate a dezvoltării urbanistice a cadrului urban, datorată în principal tipului de proprietate asupra terenului. Astfel vecinătatea imediată este dată de:

- zona rezidențială de locuite individuale, servicii de interes local și comerț
- în partea sudică strada Oborului



2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul supus analizei in prezentul P.U.Z., in suprafata de 10400mp, se afla în zona centrala a localitatii Vatra Dornei, in intravilan si in afara perimetrului de protectie a monumentelor istorice si arhitectural urbanistice sau a celor cu valoarea ambiental arhitecturala.

Zona studiata, reperabila local la nivelul Zonei Centrale, se prezinta ca si extensie teritoriala a cadrului urban, definit de construitul existent, zonele interstitiale verzi si accesul principal: str. Oborului. Zona studiată este echipata cu infrastructura edilitara.

Conform PUG loc. Vatra Dornei perimetrul studiat se inscrie in:

UTR T1- Zona de unitati ale intreprinderilor de transport rutiere teritoriale, garaje, parcaje, statii de statioanare, spatii comerciale;

Vecinatatile imediate sunt date de:

- la nord – raul Dorna;
- la est – institutii publice si locuire;
- la sud – strada Oborului;
- la vest – strada 22 Decembrie/ DN 17B.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful:

Perimetrul studiat, delimitat prin PUZ, este situat in partea centrală a municipiului Vatra Dornei. Din punct de vedere geomorfologic, Municipiul Vatra Dornei este situat în provincia muntoasa alpino-carpatica, subprovincia Carpatilor nord-estici, tinutul Carpatilor Orientali, sectorul central-nordic. În bazinul hidrografic al râului Dorna si Bistrita.

Terenul, în suprafată de 4568 mp, ca parte din apasamentul de 10400 mp studiat, este relativ plan, altitudinea situandu-se in jurul cotei +793 m.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Din punct de vedere hidrologic, zona apartine bazinului hidrografic al râului Dorna si Bistrita.

In cazul teraselor inferioare, nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi de 0.50-2.50 m fata de nivelul topografic.Sursa de alimentare principala a acviferului fiind precipitatiile, nivelul hidrostatic are un caracter sezonier, functie de regimul precipitatiilor, asa incat, functie de panta, apar izvorari sau mlastini(pe platouri cu panta mica, sau zero)

2.3.3. Clima:

Din punct de vedere climatic, zona este situata în tipul temperat continental cu nuanta excesiva. Acest climat este evidentiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual). Datorită peisajului urban și industrial creat, precum și a influenței râului Dorna și fragmentării reliefului, în diferite zone ale orașului apar particularități topoclimatice locale și microclimatice distincte.

Centrul orașului reprezintă o zonă mai caldă, aceasta datorită, în principal, suprafeței subiacente active, formată din străzi asfaltate și acoperișuri metalice, suprafețe ce acumulează în timpul zilei căldură și



o degajă în timpul nopții, precum și datorită emanării în atmosfera de deasupra orașului a căldurii rezultată de la încălzirea locuințelor și a locurilor de muncă în perioada rece. În perioada de măsurători, temperatura medie anuală a aerului a fost 5,1 °C. Temperatura maximă absolută înregistrată a atins valoarea de 34,6°C în luna august 1946, iar cea minimă absolută a fost de -56.5°C în luna ianuarie, 1950. Precipitațiile multianuale sunt de 657,4 mm. Rezultă că în oraș, datorită numărului mai mare de nuclee de condensare, precipitațiile sunt mai abundente decât în zona înconjurătoare. Datorită clădirilor înalte, străzilor cu orientare diferită și copacilor, vânturile dominante au caracter calm și direcție dinspre vest.

2.3.4. Condiții geotehnice: Conform studiilor de specialitate.

2.3.5. Geomorfologic:

Regiunea din care face parte perimetrul studiat are în alcătuire:

- roci metamorfice, ce au ca model tectogenetic un esafodaj de panze de sariaj alpine și prealpine
- roci sedimentare aparținând cuverturii post tectonice;
- roci magmatice aparținând lanțului vulcanic Calimani-Gurghiu-Harghita, precum și depozite cuaternare

2.3.6. Geologic:

Conform studiului geotehnic, litologic, terenul de fundare este constituit din următoarea succesiune:

- strat umplutura, nivel antropocin intervalul 0.00m la -0.70m
- strat argila nisipoasă, de culoare cafeniu cenușie, plastică, amorfă, cu elemente de piatră și bolovanis în intervalul -0.70 m – 0.90 m
- strat argila, de culoare cenușiu-negricioasă, plastică, cu elemente de piatră în intervalul -0.90m - 1.70 m
- strat elemente de piatră și bolovanis (de dimensiuni centimetrice până la decimetrice) prinse în matrice argiloasă, slab nisipoasă, de culoare maronie în intervalul -1.70 m- 2.10 m;

2.3.7. Apa subterană:

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea săpăturii;

2.3.8. Adâncimea de îngheț: - Conform STAS 6054-77 este de 1.10 cm.

2.3.9. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitatea seismică de gradul 6. Normativul P 100-1/2013 localitatea Vatra Dornei are valorile accelerației terenului pentru proiectare : $a_g=0,10$ g pentru IMR 225 ani și $a_g=0,12$ pentru IMR=475 și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.3.10. Stabilitatea terenului: Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, riscul geotehnic fiind redus, conform studiului geotehnic anexat.

2.3.11. Stratificația terenului: - Conform studiilor de specialitate anexate.

2.3.12. Condiții informative de fundare: - Conform studiilor și calculelor de specialitate anexate.

2.3.13. Măsurile și recomandări: - Conform studiilor și calculelor de specialitate anexate.



2.4. Circulația

Principalele cai de acces, circulațiile auto și pietonale din zona supusă analizei, sunt reprezentate de:

- strada Oborului, la limita vecinătății sudice a parcelei și strada 22 Decembrie /DN 17 B la limita vestică..

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Zona este caracterizată de funcțiuni de locuire individuală și servicii. Pe terenul destinat realizării obiectivului se află o construcție cu regim de înălțime Parter și Etaj, care urmează a fi demolată. În conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Vatra Dornei terenul este situat în UTR T1 – Zona de unități ale întreprinderilor de transport rutier teritoriale, garaje, parcaje, stații de staționare, spații comerciale.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Prezentul P.U.Z. are rolul de a reglementa dezvoltarea urbanistică a terenului, în acord cu funcțiunile zonei.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare a zonei studiate este de 3.43%

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Vecinătatea este reprezentată de tipologii ale locuirii individuale și servicii de interes local, încadrându-se în parametri normali pentru ansambluri rezidențiale neuniforme.

2.5.6. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul întregului cartier se evidențiază o lipsă a dotărilor și serviciilor de interes general (servicii manageriale, tehnice profesionale, sociale, colective și personale). Deși prezente într-o oarecare măsură la nivelul U.T.R-urilor acestea sunt insuficient dimensionate situându-se practic doar în regim izolat.

2.5.7. Asigurarea cu zone verzi:

Terenul studiat este caracterizat de prezența vegetației de mici dimensiuni, care va rămâne parțial ca amenajare și suport al construitului.

2.5.8. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat

2.5.9. Principalele disfuncționalități:

Dintre disfuncționalitățile pe care le prezintă amplasamentul studiat se menționează:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este necorespunzător;
- lipsa a dotărilor și serviciilor de interes general;
- necesitatea îmbunătățirii accesibilității prin modernizarea străzilor existente.

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Situația energetică existentă a zonei:

In zona studiata exista retele edilitare de alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, energie termica, la care se vor racorda functiunile propuse

2.6.2. Rețele electrice existente:

In zona exista retea de electricitate. Se propune racordarea la rețeaua existenta in zona.

2.6.3. Alimentarea cu apă potabilă:

In zona exista retea de apa.Se propune racordarea la rețeaua existenta. Pe terenul studiat, exista o conducta de apa, inactiva , propusa spre dezafectare.

2.6.4. Rețele de canalizare:

In zona exista retea de canalizare.Se propune racordarea la rețeaua existenta. Pe terenul studiat exista o conducta de canalizare pentru apele pluviale, care va fi deviata fata de cladirile propuse, la distanta de min. 3 m.

2.6.5. Alimentarea cu gaz metan:

In zona nu existe retea de gaze naturale.

2.6.6. Alimentarea cu energie termică:

In zona studiată există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea obiectivelor.

2.6.7. Rețele de telefonie:

In zona studiata există rețele de telefonie pe traseul starzii, care satisfac momentan cerințele abonaților existenți. Se va realiza racordarea la rețeaua existenta.

2.6.8. Principale disfuncționalități: sunt date de lipsa a dotarilor si serviciilor de interes general;

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit:

Relatia cadru natural – cadru construit va fi de tip gradual, tranzitia facandu-se prin intermediul teraselor, a spatiilor verzi amenajate si a perdelelor de vegetatie.

Zona nu prezintă probleme de poluare, amplasamentul studiat nu prezinta elemente de vegetatie sau de flora supuse unui regim sever de protectie. In zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localitatii sau au surse in regim privat cât și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Se va opta pentru o rezolvare spatial-volumetrica care vizeaza plierea construitului pe sit, fara a afecta valoarea acestuia.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:



Terenul studiat nu se afla intr-o zona cu riscuri naturale majore. Rezolvarea urbanistica si amenajarea teritoriului vor avea in vedere consolidarea terenului in vederea evitarii potentialelor riscuri.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG, terenul analizat este situat in afara perimetrului de protejare si conservare a cladirilor cu valoare de patrimoniu arhitectural.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene deosebite de riscuri seismice. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfologică și geologică, prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitatea seismică de gradul 6. Normativul P 100-1/2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată se afla pe malul raului Dorna.

2.7.7. Alunecări de teren:

Amplasamentul se găsește pe un versant relativ stabil, cu grad redus de fragmentare, fara procese de ravenatie si cu risc redus de alunecari ale terenului, conform studiului geotehnic anexat. Studiul geotehnic prevede măsurile necesare la realizarea de constructii pentru evitarea eventualelor alunecări de teren.

2.7.8. Zone protejate:

Conform PUG, terenul analizat este situat in afara perimetrului zonelor protejate.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Punctul de vedere al administratiei asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Primăria municipiului Vatra Dornei este favorabila dezvoltării urbanistice a zonei, eliberând certificatul de urbanism nr. 119/027.08.2018.

2.8.2. Punctul de vedere ale elaboratorului P.U.Z.

Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă, urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zonă, precum si bivalenta relatiilor sit-vecinatate.

Zona supusa analizei – conform prevederilor P.U.G., a situării acesteia față de infrastructurile existente precum si a tendintei evolutive a societatii si a nevoilor acesteia - ii conferă o perspectivă de potential de valorificare a comertului si serviciilor.

Existenta necesarului de terenuri favorabile construirii coroborat cu insuficienta dotarilor de servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice profesionale, sociale, spatii comerciale) la nivelul intregii zone construite, face ca viabila si oportuna dezvoltarea unui ansamblu alcatuit din doua spatii comerciale si a unui sediu autogara.



PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic:

Terenul, în suprafață de 4568 mp aparținând lui TRANSPORT AUTO SEVERIN SA, are următoarea situație juridică: nr. CF 30344 Nr. cad. 30344

b. Studiul geotehnic: Conform studiului de specialitate anexat.

c. Studiul preliminar de impact asupra mediului: Nu este cazul.

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.Z.-ul evidentiaza urmatoarele aspecte in ce priveste zona studiata:

a.Functional:

-Partea Zonei Centrale are o configurare neuniforma urbanistic care are de suferit din punctul de vedere al mixarii functionale in ce priveste disproportia dintre zonele preponderent rezidentiale si cele de dotari;

-la nivelul intregului cartier se resimte o lipsa a dotarilor de servicii de interes general;

b.Volumetric:

- Volumetric, se doreste articularea noilor constructii cu cele existente, prin regim de inaltime relativ redus;

-zona nu se constituie ca o configurare a tesutului urban, care sa genereze identitate.

c.Circulatii:

-zona studiata beneficiaza de o buna plasare din punct de vedere al circulatiei, avand frontul sudic la strada Oborului, iar cel vestic la strada 22 decembrie/ DN 17B. In ce priveste circulatia pietonala din zona strazii Oborului, aceasta se defineste ca flux pietonal redus.

Zona studiata, la nivel volumetric cat si la nivelul circulatiei, se remarca prin discontinuitatea tesutului urban.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona supusa studiului se afla in intravilanul municipiului Vatra Dornei si este reperata ca fiind in:

UTR T1 – Zona de unitati ale intreprinderilor de transport rutiere teritoriale, garaje, statii de stationare, spatii comerciale;

Propunerea vizeaza studierea relatiilor si implicatiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui ansamblu care să grupeze următoarele configurații si zonificari functionale pe totalul de 4568 mp :

- doua spatii comerciale si sediu autogara: teren 4568.00 mp, suprafete constructii 1276.36 mp cu regim de inaltime maxim P+1E, suprafata pietonala 720.00 mp, spatii verzi 310.00 mp, circulatii auto 2261.64 mp; P.O.T.=27.94% si C.U.T.=0.31.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Caracteristica reliefului in zona studiată este data de declivitatea redusă, altitudinea situându-se în jurul cotei +793 m. Configurarea urbanistică a zonei va ține cont de această caracteristică, propunându-se o rezolvare volumetric-funcțională care să se plezească pe realitatea existentă. Cadrul natural al amplasamentului va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi, zone de odihnă.

Cadrul natural permite inserția ansamblului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.Z. la autorizarea construcțiilor.

Spațiile verzi care vor deservi imobilul propus vor avea o amenajare peisajeră adecvată funcțiilor ceea ce va induce o creștere calitativă a valorificării cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației:

- zona este marcată de existența căii de acces, respectiv circulației auto și pietonale: strada Oborului, situată pe latura sudică a parcelei.

3.4.2. Organizarea circulației pietonale:

- accesul pietonal se realizează din str. Oborului

În interiorul zonei studiate nu vor fi străzi, dar vor fi amenajate parcuri, ce vor deservi atât spațiile comerciale, cât și autogara propusă.

Parcarile vor fi asigurate suprateoran, numărul acestora fiind calculat conform :

- pentru spații comerciale: 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare;
- pentru spații administrative și servicii: 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 20% parcuri pentru public;
- Parcuri propuse: 26 parcuri spațiile comerciale, 7 locuri de parcare pentru autogară;

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- crearea unui ansamblu cu funcțiuni mixte omogen din punct de vedere funcțional și volumetric care să întregască configurația urbanistică a străzii Oborului;

Propunerea vizează studiul relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui ansamblu care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 4568 mp :

- două spații comerciale și sediu autogară: teren 4568.00 mp, suprafață construcții 1276.36 mp cu regim de înălțime maxim P+1E, suprafață pietonală 720.00 mp, spații verzi 310.00 mp, circulații auto 2261.64 mp; P.O.T.=27.94% și C.U.T.=0.30.

Bilanțul teritorial de zonă, existent-propus:

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construită	157.00	3.43	1276.36	27.94
2	Circulații auto	3718.00	81.41	2261.64	49.52



3	Circulatii pietonale	435.00	9.52	720.00	15.76
4	Spatii verzi amenajate	258.00	5.64	310.00	6.78
TOTAL ZONA STUDIATA		4568	100	4568	100

Indici caracteristici maximi

P.O.T. max = 50%; C.U.T. max= 1

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat, limitrof strazii Oborului, face parte dintr-o zona echipata din punct de vedere edilitar, astfel ca pentru o buna functionare a ansamblului propus, nu va necesita extinderi ale retelelor existente ci doar branșamente și racorduri.

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie termica si energie electrica propuse in prezentul plan urbanistic zonal se va face in conformitate cu proiecte de specialitate incepind cu faza PUZ pina la faza finala a proiectelor de executie, intocmite in baza studiilor topografice, hidrologice si hidrogeologice care stabilesc conditiile de realizare a acestor lucrari la fiecare faza de proiectare.

Se va intocmi un releveu exact al retelelor si instalatiilor existente care sa precizeze traseul, diametrul, cotele de amplasare, materialul si gradul de uzura pentru fiecare conducta si canal, precum si caracteristicile si gradul de uzura al instalatiilor.

Evidentierea retelei existente in zona, s-a facut pe plansa nr. 5 -"PLAN DE SITUATIE RETELE EDILITARE"

Analiza critica a situatției existente și de prevederile din PUG trateaza următoarele categorii de probleme:

3.6.1. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua de apa existenta in zona. Pe terenul studiat, exista o conducta de apa, inactiva , propusa spre dezafectare.

3.6.2. Canalizare:

Se propune racordul la rețeaua existenta. . Pe terenul studiat exista o conducta de canalizare pentru apele pluviale, care va fi deviata fata de cladirile propuse, la distanta de min. 3 m.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică:

Se propune racordarea la rețeaua existenta.

3.6.4. Telecomunicații:

Se propune racordarea la rețeaua existenta.

3.6.5. Alimentare cu căldură:

Se propune racordarea la rețeaua termica existenta.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

In zona nu exista retea de gaze naturale.



3.6.7. Gospodărie comunală:

Zona studiată este integrată în sistemul de gestionare la nivel municipal, astfel pe terenul analizat se va amenaja o platformă ecologică de colectare selectivă și depozitare a deșeurilor. Se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

3.7. Protecția mediului

Impactul produs prin realizarea investițiilor viitoare prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal asupra arealului studiat este nesemnificativ, fiind unul direct, respectiv local, asupra suprafețelor destinate obiectivelor propuse, și unul indirect asupra zonelor învecinate. Impactul produs asupra amplasamentelor și zonelor învecinate se poate urmări atât în faza de construcție, cât și în faza de exploatare. Se consideră că impactul pe termen scurt va apărea în fazele de construcție (impact negativ tranzitoriu), iar impactul pe termen lung este cel generat în perioada de operare.

Având în vedere structura vegetației (fără valoare conservativă), precum și componenta faunistică din perimetrele și vecinătatea amplasamentelor obiectivelor de investiție, considerăm că impactul asupra biodiversității va fi nesemnificativ.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesită protecție. Investiția propusă nu produce un impact perturbator mediului, întrucât volumetria urmărește plicarea pe panta terenului iar terenul rămas liber se va amenaja peisager.

Terenul amenajat ca spații verzi (inclusiv de aliniament) grădini de fațadă decorative, vor reprezenta cel puțin 5% din suprafața totală a terenului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele opțiuni:

3.8.1. Realizarea obiectivelor propuse

- în cadrul planșei nr.A_3 - "Reglementări Urbanistice"

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zona, conform Legii 213/1998 :

- majoritatea terenurilor din limita zonei studiate în cadrul prezentului P.U.Z. sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (vezi planșa nr.A_4 – Circulația terenurilor).

- o parte sunt terenuri în proprietate publică sau privată a administrației publice, respectiv caile de acces.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse:

- pentru realizarea investiției nu este cazul schimbării terenurilor între detinatori, terenul propus dezvoltării imobilului de locuințe colective este în proprietate privată.

CONCLUZII –MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal – P.U.Z., prezentat urmărește dezvoltarea coerentă, armonioasă și durabilă a zonei, integrarea sa cu zonele învecinate și rezolvarea disfuncționalităților posibile.

Funcționarea optimă a zonei în contextul realizării ansamblului alcătuit din două spații comerciale și sediu autogară, regim de înălțime P+1E, propus prin P.U.Z.- ul actual este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare (eventual devieri, conform avize).



Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SEDIU AUTOGARA SI IMPREJMUIRE

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. – CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SEDIU AUTOGARA SI IMPREJMUIRE, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din prezenta documentație.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ pentru construirea imobilului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;

Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;

Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;



Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
Codul civil;
Plan urbanistic general al localității Vatra Dornei;
Studiu geotehnic.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism este parcela de teren în suprafață de 4568 mp - conform CF: nr. CF 30344, Nr. cad. 30344.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construiabilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General și PUZ referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană, obiectivele de utilitate publică incluse, zonele de patrimoniu natural: restricții și măsuri de conservare și protejare.

3.2 Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al municipiului Vatra Dornei, județul Suceava .

3.3 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:

- la nord – raul Dorna;
- la est – institutii publice și locuire;
- la sud – strada Oborului;
- la vest – str. 22 decembrie, DN 17 B.

3.4 Limita zonei este figurată în planșa Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal.

3.5 Zonificarea funcțională a zonei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa Reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcției propuse.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în P.U.Z. – R.L.U. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SEDIU AUTOGARA SI IMPREJMUIRE, respectiv UTR T1– „Zona de unitati ale intreprinderilor de transport rutiere teritoriale, garaje, parcaje, statii de stationare, spatii comerciale” reglementează următoarele obiective:



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

4.1 Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă conform PUG.

4.2 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.

4.3 Se vor respecta următoarele priorități:

- crearea condițiilor tehnico-economice de realizare și racordare a rețelelor tehnico-edilitare și arterelor de circulație propuse prin PUZ;
- valorificarea zonelor care dispun de rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente în ansambluri compacte;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin volumetrie și aspect arhitectural, materiale utilizate, cromatică depreciază peisajul este interzisă;

4.4 Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior;
- fatadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- imprejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției;
- mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.
- volumul și poziția construcției nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

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

5.1 Expunerea la riscuri tehnologice

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

5.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

5.3 Asigurarea echipării edilitare

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;



- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

5.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

5.5 Procentul de ocupare a terenului

- pentru parcela de teren studiata în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: POT = 50 % și CUT = 1;

5.6 Lucrari cu utilitate publica

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1 Amplasarea față de aliniament

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat, ansamblul propus va respecta aliniamentul clădirilor învecinate și retragerile față de limitele posterioara și frontala, respectiv strada Oborului;

- amplasarea clădirilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii;

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice;

- frontul stradal rezultat va fi discontinuu.

6.2 Orientarea față de punctele cardinale

- autorizarea executării construcțiilor se face și cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, a respectării Ordinului nr. 119/2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă, a recomandărilor privind mediul de viață al populației și funcție de realitățile obiective ale terenului.

- igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural.

6.3 Amplasarea față de drumurile publice/căile de circulație

- în zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, stabilite conform Ordin nr. 43/1997;

6.4 Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



- amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total, în cazul studiat parcela va susține 3 clădiri.

6.5 Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

- distanța minimă de la o clădire până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale nu va fi mai mică de 6,00m pentru limita frontală și de 3,00m pentru limitele laterale și cea posterioară.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției;

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- accesele se vor realiza conform prevederilor din reglementările edilitare propuse în PUZ, racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.2 Accesele pietonale

- zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei;

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;

- accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, termică, telefonie, electricitate și canalizare;

- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.2 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a administrației locale, dacă legea nu dispune altfel.

- rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

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



9.1 Conditii de parcelar si aspect exterior al constructiilor

- loturile construibile sunt considerate cele care se încadrează în prevederile prezentului PUZ; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

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

9.2 Inaltimea constructiilor

- constructiile propuse prin proiect va avea regimul de inaltime maxim P+1E.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii.

10.1 Asigurare parcaje

- stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcției trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de stationare necesare, suprafețele parcajelor vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă a imobilului (spații comerciale) și a capacității acesteia, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare. Se vor asigura:

- pentru spații comerciale: 1 loc de parcare la 50 mp suprafața de vânzare ;
- pentru spații administrative și servicii: 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 20% parcuri pentru public;

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public;

- utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizație de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale comisiei județene conform legii;

10.2 Spații verzi

- suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectului propus și în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția;

- pentru construcția propusă se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție și de delimitare a funcțiilor; se va asigura o suprafața de zonă verde de minimum 5% din suprafața parcelei.

10.3 Imprejurii

- aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției, acestea urmand să asigure protecție vizuală și integrare în rațiunile funcțional-estetice;

III. Zonificarea funcțională

În cadrul teritoriului/amplasamentului studiat de P.U.Z. CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SEDIU AUTOGARA SI IMPREJMUIRE, beneficiarii TRANSPORT AUTO SEVERIN SA intenționează realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte (autogara și spații comerciale) pe strada Oborului, pe parcela de teren în suprafața de 4568 mp - conform CF: 30344



11. Unități și subunități funcționale.

11.1 Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism – UTR, are următoarea zonificare funcțională UTR T1-zona de unitati ale intreprinderilor de transport rutiere teritoriale, garaje, parcaje, statii de stationare, spatii comerciale.

12. Bilanturi teritoriale totale

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construita	157.00	3.43	1276.36	27.94
2	Circulatii auto	3718.00	81.41	2261.64	49.52
3	Circulatii pietonale	435.00	9.52	720.00	15.76
4	Spatii verzi amenajate	258.00	5.64	310.00	6.78
TOTAL ZONA STUDIATA		4568	100	4568	100

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

14. Generalitati –caraterul zonei

Conform PUG perimetrul studiat se inscrie in:

- UTR T1– zona de unitati ale intreprinderilor de transport rutiere teritoriale, garaje, parcaje, statii de stationare, spatii comerciale

Vecinatatile imediate sunt date de:

- la nord – raul Dorna;
- la est – institutii publice si locuire;
- la sud – strada Oborului;
- la vest – strada 22 decembrie, DN17B.

Zona este constituită din mixtarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor.

15. Funcțiuni

15.1 Funcțiunea dominantă a zonei

UTR T1– Zona unitati ale intreprinderilor de transport rutiere teritoriale, garaje, parcaje, statii de stationare, spatii comerciale.

15.2 Funcțiuni complementare admise ale zonei

- servicii, comert
- gospodărie comunală
- accese pietonale și carosabile
- spatii verzi amenajate

Documentatia este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. si nu poate fi folosita, transmisa sau reproducuta, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Documentatia este valabila numai cu semnaturile si stampila in original



16. Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

16.1 Utilizari permise

- LS - locuire și servicii - zona locuire si servicii
- P – parcare - zona parcarilor
- SP - spații plantate - zona cu spatiu verde amenajat
- C - căi de comunicație - caile de acces au dimensiuni conforme, pante si raze de giratie corespunzatoare si permit deservirea ansamblului precum si interventiile sanitare sau la calamitati. Toate spatiile comerciale si dotarile propuse au parcări/garări proprii și locuri de parcare pentru vizitatori/clienti.
- G - gospodărire – ansamblu prevăzut în PUZ-ul pentru construire, are prevăzut sistem propriu ecologic de colectare a deșeurilor. Evacuarea se realizează pe căile de acces ale ansamblului spre platforma ecologica. Salubritatea și întreținerea imobilului se realizează de întreprinderile de specialitate.
- TE –echipare edilitară- Alimentarea cu energie electrică

16.2 Utilizari permise cu conditii

- functie de eventuale riscuri de alunecări de teren, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geo) care să indice măsurile de consolidare generală și locală.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

16.2 Interdictii temporare

- in cazul unor construcții care nu se încadrează în categoria utilizărilor permise enunțate mai sus și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect, conform specificului zonei, se vor întocmi PUZ-uri specifice.

16.2 Interdictii permanente

- activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul general;
- activități de depozitare – antrepozite;
- stații specializate de întreținere auto;
- depozite de deșeuri;
- activități poluante cu risc tehnologic sau care îngreunează traficul;
- construcții provizorii;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de orice fel;
- spații specializate pentru comercializarea produselor inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

17. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor:



17.1 Orientarea față de punctele cardinale, conform art. 17 din RGU;

- orientarea spațiilor comerciale și sediului de autogară se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, a respectării Ordinului nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă, a recomandărilor privind mediul de viață al populației și funcție de realitățile obiective ale terenului

17.2 Amplasarea față de drumurile publice conform PUZ;

- construcțiile propuse vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică

17.3 Amplasarea față de aliniamente conform PUZ;

- ansamblul propus va respecta aliniamentul clădirilor învecinate și retragerile față de limitele posterioară și frontală, respectiv strada Oborului;
- amplasarea clădirilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii;
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni functionale, estetice sau ecologice;

17.4 Amplasarea în interiorul parcelelor: conform RGU;

- pe parcela studiată se vor realiza trei imobile: două spații comerciale și un sediu autogară
- distanța minimă de la o clădire până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este de 6,00m față de limita frontală și de 3,00m față de limitele laterale și posterioară.

17.5 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: se vor respecta prevederile RGU.

- amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total, în cazul studiat parcela va susține o singură clădire dispunsa terasat pe declivitatea sitului.

17.6 Echiparea tehnico-edilitară:

- pentru racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă, se interzice amplasarea supraterană a rețelelor cu energie termică;
- rețelele edilitare se vor amplasa subteran, de preferat în zonele verzi adiacente carosabilului.

18. Reguli de rezolvare a acceselor obligatorii:

18.1 Accese carosabile

- autorizarea lucrărilor de construire va fi posibilă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice;
- se vor respecta articolele și anexele din RGU și din PUZ;
- toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă;

18.1 Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;



19. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

19.1 Parcelarea și caracteristicile parcelelor:

- se va respecta condiția integrării în particularitățile zonei;
- dimensionarea parcelei nu se reglementează;
- înălțimea maximă la streșină nu va depăși 12 m (P+1E).

19.2 Aspectul exterior al construcțiilor:

Conform articolelor din RGU:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă;
- construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie de tipul dominant al construcțiilor din zonă; fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de energie electrică, CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

20. Spatii libere si spatii plantate:

- terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații verzi (inclusiv de aliniament) grădini de fațadă decorative, vor reprezenta cel puțin 5% din suprafața totală a terenului.

21. Parcaje:

- spațiile comerciale și sediul de autogară vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate suprateran.

22. Imprejmuiri:

- aspectul împrejuririlor se va supune aceluși exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, acestea urmând să asigure protecție vizuală și integrare în rațiunile funcțional-estetice;

23. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- procentul de ocupare propusă terenului: POT_{max} = 27.94%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT_{max} = 0.31

- procentul maxim de ocupare propusă terenului: POT_{max} = 50%
- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului: CUT_{max} = 1



V. Unități teritoriale de referință

Unități teritoriale de referință - UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale; Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

VI. Concluzii:

- certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

- trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirmacorectitudinea trasării.

- zona studiată ca UTR T! din P.U.Z.-ul prezent, precum și soluția urbanistică se înscriu și respectă în totalitate spiritul prevederilor regulamentelor P.U.G. a municipiului Vatra Dornei.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) $POT_{max} = 50\%$

- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat). $CUT_{max} = 1$

arh.LADARIU ALEXANDRU

arh. ATODIRESEI BENIAMIN