

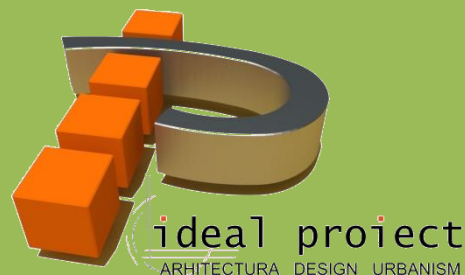
**PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE ȘI MODERNIZARE
HOTEL DORNA**

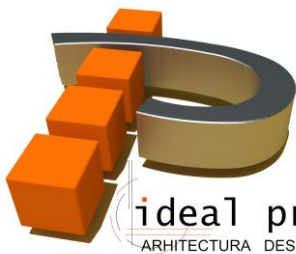
**str. Păcii, Tudor Vladimirescu nr. 5A,
mun. Vatra Dornei, jud. Suceava**

FAZA: P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR : S.C. MERIDIAN TURISM S.A.
Str. Tudor Vladimirescu nr. 5A,
mun. Vatra Dornei, jud. Suceava

PROIECTANT: S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.
J33/829/2005
TEL. / FAX 0330 / 402345
TEL. 0723 / 136123, 0745 / 019720
e-mail: idealproiect@gmail.com





S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava

IBAN: RO 51 BTRL 0340 1202 A593 86XX , BANCA TRANSILVANIA Suceava

Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com

ideal proiect
ARHITECTURA DESIGN URBANISM



ISO 14001:2004
OHSAS 18001:2007
ISO 9001:2008

BORDEROU

PARTILE SCRISE

Foaie de capăt

Borderou

Volumul I – Memoriu de prezentare

Volumul II – Regulament local aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

- Planșa 0** - Plan de încadrare în zonă și în P.U.G.
- Planșa 1** - Situația existentă
- Planșa 2** - Reglementări urbanistice
- Planșa 3** - Reglementări edilitare
- Planșa 4** - Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

Întocmit,
arh. c. Aprodu V.

Verificat,
arh. Hison C.



S.C IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava
IBAN: RO 51 BTRL 0340 1202 A593 86XX , BANCA TRANSILVANIA Suceava
Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com



CUPRINS

1.	INTRODUCERE.....	3
1.1.	Date generale de recunoaștere a investiției.....	3
1.1.1.	Denumirea lucrării:.....	3
1.1.2.	Beneficiar:.....	3
1.1.3.	Proiectant:	3
1.1.4.	Nr. proiect:	3
1.1.5.	Data elaborării:	3
1.2.	Obiectul P.U.Z.....	3
1.2.1.	Solicitări ale temei - program	3
1.2.2.	Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	4
1.3.	Surse documentare	5
1.3.1.	Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior	5
1.3.2.	Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.	5
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1.	Evoluția zonei	5
2.1.1.	Date privind evoluția zone.....	5
2.2.	Încadrarea în localitate	5
2.2.1.	Poziționarea zonei față de intravilanul localității	5
2.2.2.	Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general	6
2.3.	Elementele cadrului natural	6
2.3.1.	Regimul juridic	7
2.3.2.	Regimul tehnic	7
2.3.3.	Regimul economic	8

2.4.	Circulația	8
2.5.	Ocuparea terenurilor.....	8
2.5.1.	Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	8
2.5.2.	Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....	8
2.5.3.	Aspecte calitative ale fondului construit existent	9
2.5.4.	Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate	9
2.5.5.	Principalele disfuncționalități.....	9
2.6.	Echiparea edilitară.....	9
2.7.	Probleme de mediu	9
2.7.1.	Relația cadru natural – cadru construit.....	9
2.7.2.	Evidențierea riscurilor naturale și antropice	9
2.7.3.	Evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	9
2.8.	Opțiuni ale populației	9
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1.	Elemente de temă	10
3.2.	Prevederi ale P.U.G.....	10
3.3.	Valorificarea cadrului natural	10
3.4.	Modernizarea circulației.....	10
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	11
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare.....	13
3.6.1.	Alimentarea cu apă și canalizarea	13
3.6.2.	Alimentarea cu energie electrică.....	14
3.6.3.	Telecomunicații.....	14
3.6.4.	Alimentarea cu energie termică	14
3.6.5.	Producerea energiei din surse regenerabile	14
3.6.6.	Gospodărie comunală.....	14
3.7.	Protecția mediului.....	15
3.7.1.	Protecția așezărilor umane	15
3.7.2.	Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate	16
3.8.	Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor.....	16
4.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	16

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției

1.1.1. Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE ȘI MODERNIZARE HOTEL DORNA,
Strada Păcii, Tudor Vladimirescu nr. 5A,
Municipiul Vatra Dornei, județul Suceava

1.1.2. Beneficiar:

S.C. MERIDIAN TURISM SA Vatra Dornei,
Strada Tudor Vladimirescu,
Nr. 5A, municipiul Vatra Dornei, județul Suceava

1.1.3. Proiectant:

SC IDEAL PROIECT SRL SUCEAVA
Str. Ciprian Porumbescu nr. 2, municipiul Suceava, județul Suceava

1.1.4. Nr. proiect:

Proiect nr. 255 / 2016

1.1.5. Data elaborării:

Septembrie 2016

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei - program

Hotelul „Dorna”, format dintr-un corp de clădire realizat în două etape, este amplasat la intersecția străzilor Păcii cu Tudor Vladimirescu, la baza Pârtiei Parc și are regimul de înălțime D+P+5E, terenul pe care este amplasat identificându-se cu parcela de teren nr. 30200.

În situația actuală, în cadrul unității hoteliere se asigură cazarea turiștilor în 40 unități de cazare, în camere tip standard sau superior, apartamente superior și suite superior, precum și servirea mesei, hrana pregătindu-se în bucătăria proprie.

De asemenea, hotelul deține o zonă SPA și fitness, precum și o bază de tratament balneo - fizioterapie și recuperare medicală.

Prin tema de proiectare se solicită reconversia unor spații interioare la nivelul parterului și a demisolului, pentru mărirea capacității restaurantului și o funcționare mai eficientă a spațiilor auxiliare, în cadrul hotelului existent, precum și mărirea capacității de cazare prin realizarea unui corp nou de clădire, care se va amplasa pe parcelă de teren aflată vis-a-vis de clădirea existentă și realizarea unei legături directe între corpul existent și corpul nou, peste strada Păcii.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei, aprobat prin HCL 102/1999 și prelungit prin HCL 205/2009, zona care face obiectul studiului se află în zona funcțională predominant rezidențială, unitatea teritorială de referință UTR10. Conform Regulament local de urbanism aferent PUG, funcțiunile complementare admise zonei funcționale sunt instituții publice și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile și parcaje, mică industrie și alte activități nepoluante.

Conform Avizului prealabil de oportunitate nr. 26645 din 19.09.2016, pentru situl studiat se propune o zonă de servicii - cazare, instituții publice, cu un regim de înălțime care să țină cont de contextul urban adiacent și de necesitățile funcționale actuale și de perspectivă.

Prin documentația PUZ se propun următoarele obiective:

- reconversia unor spații interioare la nivelul parterului și a demisolului, pentru mărirea capacității restaurantului și o funcționare mai eficientă a spațiilor auxiliare, în cadrul hotelului existent;
- mărirea capacității de cazare a hotelului existent **prin realizarea unui corp nou de clădire**, care se va amplasa pe o parcelă de teren aflată vis-a-vis de clădirea existentă;
- realizarea unei legături directe (pasarelă) între corpul existent și corpul nou, peste strada Păcii;
- reglementarea regimului de construire: procent de ocupare a terenului, coeficient de ocupare a terenului, regim de înălțime, regim de aliniere, etc., pentru clădirea propusă a se edifica ca extindere a hotelului Dorna;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- asigurarea locurilor de parcare pentru turiști;
- propuneri tehnico-edilitare;

Prin Avizul prealabil de oportunitate s-a stabilit oportunitatea elaborării unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal și condițiile urbanistice referitoare la teritoriul reglementat, categoria funcțională a dezvoltării și reglementări obligatorii.

Prin prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, se vor stabili condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, indici urbanistici, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime, circulații auto și pietonale, accese.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior

Pentru terenul studiat nu s-au întocmit anterior alte studii de urbanism, informațiile despre zona studiată fiind menționate în documentația P.U.G. Vatra Dornei.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

La elaborarea documentației s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 289/2006 și O.G. nr. 27/27.08.2008;
- HGR 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ridicare topografică a zonei, realizată în sistem de coordonate Stereo 70, sistem de referință Marea Neagră, lucrările topografice fiind recepționate și avizate OPCİ.
- Studiu geotehnic;
- Codul Civil;
- Legea 10/95 privind calitatea în construcții, actualizată prin Legea 177/ 2015;
- Normativ P118/99 privind siguranța la foc a construcțiilor;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zone

Amplasamentul studiat se află în apropierea celei mai importante zone turistice a localității și anume zona pârtiilor de schi Dealu Negru, Parc, Parc 2, Veverița, unde turiștii pot practica, în sezonul rece, sporturi de iarnă.

Existența acestor pârtii determină în continuare apariția unor noi spații de cazare, fie în locuințe individuale, în pensiuni, sau construcții hoteliere, zona fiind într-o continuă dezvoltare.

Astfel, pe lângă cunoscutele hoteluri Bradul și Călimani, după anul 1990 se construiește hotelul Alpin (devenit ulterior Hotel Dorna), care se va extinde după 2009, mărindu-și astfel capacitatea de cazare și serviciile.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Zona care face obiectul documentației în fază PUZ se află în intravilanul localității, în zona centrală a municipiului Vatra Dornei, în apropierea de baza pârtiei Parc.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată se află la distanța de cca. 400m sud de drumul național/european DN17/E85 care face legătura dintre Moldova și Transilvania și este străbătută de străzile Păcii și Tudor Vladimirescu, străzi de categoria III, cu strat de uzură din beton asfaltic, având starea bună, fiind create condiții optime de acces la toate parcelele de teren considerate în documentația de urbanism studiată.

2.3. Elementele cadrului natural

Zona în care se află amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. dispune de elemente importante ale cadrului natural, constând dintr-o vegetație bogată și diversificată, (copaci, pomi, diverse plantații) care necesită fi păstrată sau protejată, cele mai valoroase elemente fiind pantele terenului, care au condus la amenajarea cunoscutelor pârtii pentru schi.

Conform studiului geotehnic, anexat la documentație, amplasamentul se află situat în zona cristalino-mezozoică a Carpaților Orientali, fundamentul geologic fiind alcătuit din șisturi cristaline precambriene superioare aparținând seriei de Rebra – Barnar.

Pe versanți fundamentul geologic este acoperit cu deluvii provenite din acumularea pe loc sau prin transport de mică distanță, pe pantă, a produselor din dezagregarea rocilor din fundament. Astfel, aceste aluviuni sunt constituite din grohotișuri, legate într-o masă argiloasă, nisipoasă în procent variabil. Funcție de panta versantului grosimile formațiunii variază între 0,50 – 1,00m și 7,00 – 8,00m.

La terasele inferioare, nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de 0,50 – 2,50m, față de CTN.

Terenul studiat se află la altitudinea de 811,50m.

Pentru parcela de teren nr. 33565, pe care se propune a realizarea extinderii hotelului Dorna, în urma sondajului de cercetare, terenul prezintă următoarea structură geologică:

- 0,00 – 0,50m – umplutură, deluviu consolidat cu macadam;
- 0,50 – 2,00m – argilă nisipoasă, prăfoasă, galbenă, slab permeabilă cu puțin pietriș și grohotiș mărunț ;
- 2,00 – 5,00m – strat constituit din argilă nisipoasă, de culoare cenușie, umedă, plastică, cu pietriș și puțin grohotiș mărunț; strat cu permeabilitate redusă;

Nivelul hidrostatic se află la adâncimea de 5,00m.

Presiunea nominală de calcul a stratului de argilă galbenă nisipoasă-prăfoasă cu pietriș și grohotiș mărunț (pentru $H_f = 2,00m$ și $B = 1,00m$) = > $P_{conv.} = 300$ kPa.

Presiunea nominală de calcul a stratului de argilă cenușie nisipoasă (plastică, umedă) cu pietriș și grohotiș mărunț (pentru $H_f = 2,00m$ și $B = 1,00m$) = > $P_{conv.} = 250$ kPa.

Din punct de vedere seismic, conform Normativ P100/1-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele caracteristici: accelerația terenului - $a_g = 0,10$ pentru IMR =225 ani; perioada de colț - $T_c = 0,7$ sec;

Regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol $S_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutateii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiune de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$.

Din punct de vedere climatic, municipiul Vatra Dornei se află în zona temperat continentală cu nuanță excesivă, în care :

- temperatura medie multianuală: + 5,1°C;
- temperatura maximă absolută:+ 34,6°C (la 13.08.1946);
- temperatura minimă absolută: - 34,6°C (la 13.01.1950);
- precipitații medii multianuale: 657,4 mm;
- număr zile cu ploaie: 54,8 zile / an;
- număr zile cu ninsoare: 51 zile / an;
- vânturile dominante au caracter frecvent calm și direcție dinspre vest;
- adâncimea de îngheț: - 1,10m.

2.3.1. Regimul juridic

Terenul aferent documentației de urbanism în faza P.U.Z. este proprietatea S.C. MERIDIAN TURISM S.A. Vatra Dornei și se identifică cu parcela cadastrală nr. 30200, CF nr. 30200, cu suprafața de 824mp, parcela cadastrală nr. 33565, CF nr. 33565, cu suprafața de 461mp, parcela cadastrală nr. 35024, CF nr. 35024, cu suprafața de 117mp și parcela cadastrală nr. 35025, CF nr. 35025, cu suprafața de 518 mp.

Suprafața totală a parcelelor însumează 1920 mp (0,1920).

2.3.2. Regimul tehnic

Parcela de teren nr. 30200, pe care se află Hotelul Dorna, este construită în procent de 70,38%, iar parcele de teren nr. 35024 și nr. 35025 sunt libere.

Parcela de teren nr. 33565, pe care se propune amplasarea corpului nou de clădire (extindere a Hotelului Dorna), este liberă și prezintă următoarele caracteristici:

- are o formă trapezoidală, cu o deschidere la strada Păcii de 20,00m și o adâncime medie de 25,00m, având o declivitate de cca. 6,7% spre direcția sud-nord.
- vecinătățile parcelei de teren sunt:
 - la nord – teren proprietate particulară, pe care se află o locuință P+1E+M și construcții anexă cu regimul de înălțime parter;
 - la vest – vila Pinul, P+1E;
 - la est – teren proprietate particulară, pe care se află o locuință P+1E și construcții anexă cu regimul de înălțime parter;
 - la sud – strada Păcii și Hotel Dorna, având regimul de înălțime parțial D+P+3E și parțial D+P+5E;

2.3.3. Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor care fac obiectul studiului de urbanism este:

- parcela nr. 30200 - hotel existent Dorna;
- parcela nr. 33565 - teren neproductiv, construcții industriale și edilitare;
- parcela nr. 35024 - curți construcții;
- parcela nr. 35025 - curți construcții;

2.4. Circulația

În perimetrul studiat circulația auto și pietonală se desfășoară pe strada Tudor Vladimirescu, care străbate zona pe direcția nord –sud și pe strada Păcii, care străbate zona pe direcția est vest.

Străzile T. Vladimirescu și Păcii deserveșc parcela nr. 30200 pe care se află hotelul Dorna, iar strada Păcii deservește doar parcela nr. 33565, pe care se propune amplasarea extinderii hotelului Dorna.

Străzile se încadrează în categoria străzilor de categoria III, colectoare, cu 2 sensuri de circulație, având lățimea carosabilului de 7,00m și respectiv 6,00m. Îmbrăcămintea este din beton asfaltic și se prezintă în stare bună.

Trotuarele străzilor au lățimea de minim 1,50m și sunt recent modernizate cu pavele din beton colorate.

La cca. 55m de intersecția acestor străzi, spre est, strada Păcii se intersectează cu strada Cetinei, din care se va face accesul pe parcele nr. 35024 și 35025, propuse pentru amenajarea unei parcări.

Strada Cetinei este tot de categoria a III-a, dar are lățimea carosabilului de 5,00m și trotuar pe o singură parte. Pe latura de la est, pe o lungime de cca. 60 m, strada este flancată de o parcare pentru autoturisme, care deservește Pârtia Parc.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona în care se află amplasamentul studiat este ocupată de clădiri cu funcțiuni diverse printre care locuințe individuale (dominante), construcții hoteliere (hotel Dorna, hotel Bradul, hotel Călimani), pensiuni. În vecinătatea de la est se află baza Pârtiei Parcul și Parcul Central, iar în vecinătatea de la sud, pe versant desfășurându-se Pârtia Parc, Pârtia Parc 2 și Pârtia Veverița.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată gradul de ocupare a terenului este mediu, construcțiile fiind în general amplasate izolat.

Parcelele de teren luate în studiu au următoarele grade de ocupare a terenului:

- parcela nr. 30200, pe care se află Hotelul Dorna, este construită în procent de 70,38%;

- parcela nr. 33565, pe care se propune extinderea hotelului Dorna, este liberă;
- parcelele nr. 35024 și 35025, pe care se propune amenajarea unei parcări, sunt libere

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit existent

Construcțiile existente în vecinătate sunt de tipul urban, cu regimul de înălțime realizate P+1; P+2; P+5, și sunt realizate din materiale tradiționale și moderne.

2.5.4. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate

Conform studiului geotehnic aferent, terenurile au stabilitatea naturală asigurată și nu prezintă semne de apariție a unor viitoare alunecări de teren sau inundații.

2.5.5. Principalele disfuncționalități

Funcționale

- lipsa locurilor de parcare;

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există lucrări de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telefonie, pozate în subteranul străzilor Tudor Vladimirescu și Păcii.

2.7. Probleme de mediu

În situația actuală, pentru zona studiată, nu se cunosc probleme deosebite de mediu, în sensul existenței de surse poluante ale aerului, solului sau apelor.

Funcțiunea de bază a zonei studiate este teren curți construcții în intravilan, aceasta nefiind un factor poluant a mediului.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Aceasta va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul perdelelor verzi plantate, amplasamentul studiat nu prezintă elemente de vegetație sau floră supuse unui regim sever de protecție.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Pentru zona studiată nu s-au constatat, până în prezent, alunecări de teren, surpări sau inundații, zona considerându-se stabilă.

2.7.3. Evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a zonei.

Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi locuri de parcare, crearea de noi spații publice urbane etc.).

Prin grija administrației publice locale, se va asigura transparența deciziilor, prevăzută prin legea 52/2003 actualizată, facilitându-se accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

Prin tema de proiectare se solicită reconversia unor spații interioare la nivelul parterului și a demisolului, pentru mărirea capacității restaurantului și o funcționare mai eficientă a spațiilor auxiliare, în cadrul hotelului Dorna, precum și mărirea capacității de cazare prin realizarea unui corp nou de clădire, care se va amplasa pe parcela de teren aflată vis-a-vis de clădirea existentă și realizarea unei legături directe între corpul existent și corpul nou, peste strada Păcii.

Oportunitatea investiției este justificată prin accesul la investiție pentru cazarea tuturor celor doritori de drumeții, excursii, practicarea sporturilor de iarnă, dar și celor interesați de tratamente balneoclimaterice.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. aprobat prin HCL nr. 102/30.11.1999 și nr. 205/18.12.2009, zona studiată de află situată în intravilanul localității, având funcțiunea – zonă rezidențială.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. Vatra Dornei, zona studiată face parte din UTR 10, pentru care, conform art. 6 din cap. 2, se impune necesitatea întocmirii P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul în discuție are un potențial evident atât datorită poziției centrale cât și datorită vecinătăților (Pârția de schi Parc, Parcul Central) ceea ce impune reconsiderarea potențialului acestuia astfel încât să poată fi valorificat la maxim.

Investiția propusă se înscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calității întregii zone și la protejarea cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Trama stradală din zona considerată sunt străzile Tudor Vladimirescu, Păcii și Cetinei, străzi în stare bună, cu un trafic relativ redus, cu care vor relaționa pazele de teren luate în studiu.

Astfel, din strada Tudor Vladimirescu se asigură accesul în zona serviciilor al hotelului Dorna, iar din trotuarul străzii Păcii se asigură accesul pietonal al turiștilor.

Din strada Păcii se va putea face accesul carosabil pe parcela de teren nr. 33565, pe care se propune extinderea hotelului Dorna.

Din strada Cetinei se va asigura accesul pe parcelele de teren nr. 35024 și 35025, pe care se propune amenajarea unei parcări pentru autoturisme, care va deservi cele două corpuri ale hotelului Dorna.

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

Conform aviz de oportunitate nr. 26645 din 19.09.2016, prin documentația P.U.Z. se propune completarea zonei rezidențiale cu **zonă instituții publice și servicii**, compatibilă cu funcțiunea ce locuire.

În cadrul acestei zone se instituie următoarele subzone și reglementări:

- subzona construcție existentă hotel Dorna – parcela nr. 30200;
- subzona extindere hotel Dorna – parcela nr. 33565;
- subzona circulație carosabilă și pietonală – parcela nr. 35024;
- subzona parcare – parcela nr. 35025;

▪ Pentru **subzona construcție existentă hotel Dorna - parcela nr. 30200** – intervenții doar la interior, constând în reconversia unor spații interioare la nivelul parterului și a demisolului, pentru mărirea capacității restaurantului și o funcționare mai eficientă a spațiilor auxiliare, intervenții care nu implică modificări arhitecturale exterioare sau a indicatorilor urbanistici; pentru parcela menționată reglementările urbanistice nu sunt concludente;

▪ Pentru **subzona extindere hotel Dorna - parcela nr. 33565**, se instituie următoarele reglementări:

- **funcțiunea dominantă**

- instituții publice și servicii: construcții hoteliere, turism;

- **funcțiuni complementare**

- instituții și servicii compatibile cu funcțiunea dominantă: locuințe, spații verzi, accese pietonale, carosabile, parcaje;

- **amplasarea în parcelă**

- la aliniament, limita de la sud a parcelei;
- la distanța de minim 0,60 m față de limita laterală de la vest;
- la distanța minim 0,60 m față de limita posterioară și laterală de la est a parcelei.

- **regimul de înălțime**

- pentru zona studiată se reglementează regimul de înălțime – **D+P+5E**;
- înălțimea maximă la vârf (coamă, atic): **+ 29,00**;

- indici urbanistici (gradul de ocupare a terenului)

- pentru terenul pe care se propune corpul de clădire nou al hotelului Dorna se propun următorii indicatori urbanistici:
 - **POT max. = 80%**
 - **CUT max = 6,00 mp Ad / mp teren**

- posibilități de mobilare

Pe parcela de teren menționată se propune amplasarea unui corp de clădire, extindere a hotelului Dorna, în care se propun următoarele funcțiuni principale pe nivele:

- demisol – spații tehnice;
- parter – piscină și zonă relaxare;
- etaj 1 – saune, masaj, fitness, loc joacă, sală jocuri, vestiare, dușuri;
- etaj 2 – foaier, sală conferințe, bar – bistro;
- etaj 3 – spații cazare: 4 camere și 1 apartament;
- etaj 4 – spații cazare: 4 camere și 1 apartament;
- etaj 5 – spații cazare: 3 camere și 1 apartament;

Capacitate totală: 15 unități de cazare, 30 persoane.

Pentru asigurarea unui circuit funcțional viabil între clădirea existentă a hotelului și cea nou propusă se va realiza o pasarelă care lega cele două corpuri la nivelul nivelului 1, peste strada Păcii.

Accesul pietonal al utilizatorilor se va face direct din trotuarul străzii Păcii, în zona parterului retras al clădirii, printr-un pachet de trepte și o rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaunul cu roțile.

Accesul carosabil în incintă (pentru intervenții sau a autospecialelor) se asigură pe latura de la est, printr-o alee racordată la carosabilul străzii Păcii.

Prin amplasarea în zona studiată, extinderea hotelului nu va umbri și se va asigura însorirea necesară construcțiilor din vecinătate, în conformitate cu prevederile art. 17 din R.G.U. și Ord. nr. 119/2014 al MS.

▪ Pentru **subzona circulație carosabilă / pietonală – parcela nr. 35024** - conform extras carte funciară, parcela are ca sarcini drept de servitute, de trecere cu piciorul, autovehicule și atelaje în favoarea parcelei învecinate la est; se instituie următoarele reglementări:

- funcțiunea dominantă

- comunicație rutieră;

- funcțiuni complementare

- servicii compatibile cu funcția dominantă;
- rețele tehnico – edilitare;
- spații verzi;

- **gradul de ocupare a terenului:**
- **100%** - alee carosabilă cu lăţimea de 6,00m pentru realizarea accesului în parcare de pe parcela învecinată, parcare existentă;
 - Pentru **subzona parcare – parcela nr. 35025** – se instituie următoarele reglementări:
- **funcţiunea dominantă**
- parcare autoturisme – minim 22 locuri;
- **funcţiuni complementare**
- construcţii, marcaje, instalaţii şi amenajări aferente parcărilor;
- **gradul de ocupare a terenului:**
- **100%** - parcare pentru minim 22 autoturisme, reprezentând 40% din numărul total de camere de cazare de la cele două corpuri ale hotelului Dorna);

Bilanţ teritorial în limita întregii proprietăţi a beneficiarului – S = 0,1920 ha

Zonificare	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Instituţii publice si servicii	0,0824	42,92	0,1285	66,93
Circulaţie carosabilă	0	0	0,0117	6,09
Parcări	0	0	0,0518	27,00
Teren neproductiv, construcţii industriale şi edilitare	0,0461	24,01	0	0
Tenuri curţi construcţii	0,0635	33,07	0	0
TOTAL	0,1920	100%	0,1920	100%

Spaţii verzi

Având în vedere poziţia amplasamentului în zonă precum şi caracteristicile ţesutului urban, nu se impun reglementări cu privire la realizarea de spaţii verzi noi.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru investiţia propusă, extinderea hotelului Dorna, se vor asigura toate utilităţile necesare funcţionării acesteia, respectiv racordul la reţeaua de canalizare, branşamente la reţeaua de apă stradală din dreptul amplasamentului, electricitate, telefonie etc.)

3.6.1. Alimentarea cu apă şi canalizarea

Sursa de apă pentru obiectivul propus se va sigura de la reţeaua de apă existentă a Municipiului Vatra Dornei, prin racordare la conducta de apă existentă pe strada Păcii, Dn 125, din fontă/ PEHD.

Debitul de calcul pentru dimensionarea branşamentului de apă este de $q_c = 1,10$ l/s. Pentru acest debit se va prevedea o conductă de branşament având Dn 50 mm (2").

Canalizarea apelor uzate se va face prin racordarea obiectivului la rețeaua existentă în subteranul străzii Păcii, prin intermediul conductelor din țevă PVC – KG și a căminelor de vizitare.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă (LEA 0,4kV), printr-un bransament trifazat (3N~;50Hz; 230/400V) cu BMP la capăt la limita de proprietate, conform studiului de soluție și a avizului E-ON Sucursala Suceava.

Măsura energiei electrice se va realiza pe joasă tensiune cu un contor electronic trifazat de energie electrică.

3.6.3. Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la telefonie fixă existentă în zonă, dar și va fi deservit și de rețelele de telefonie mobilă.

3.6.4. Alimentarea cu energie termică

Aceasta se va asigura în sistem individual, agentul termic încălzitor preparându-se în centrala termică proprie care va funcționa cu combustibil solid (peleți).

3.6.5. Producerea energiei din surse regenerabile

Ca sursă alternativă pentru producerea agentului termic se va folosi energia solară prevăzându-se montarea a 4 panouri solare presurizate.

Cu ajutorul instalației solare se va realiza o economie consistentă a consumului de energie utilizată pentru încălzirea centrală sau pentru apa caldă menajeră, dar contribuie și la reducerea emisiilor toxice în atmosferă (0% emisii). Aceste sisteme își aduc aportul la reducerea emisiilor de dioxid de carbon, care reprezintă una dintre cauzele principale ce conduc la efectul global de seră.

3.6.6. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate din fiecare cameră și din celelalte spații și depozitate temporar în pubele închise, amplasate în într-un loc special amenajat în incintă, deșeurile urmând a fi ridicate periodic de către o societate de salubritate agrementată.

Deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun; celuloză, plastic, sticlă, etc.

Toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității, sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din amenajarea construcțiilor

Deșeurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

În timpul execuției impactul asupra mediului este determinat de amploarea lucrărilor și specificul acestora, dar și de tehnologia de execuție, având în vedere sistemul constructiv.

Astfel realizarea investiției va avea un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu - apă.

Efectul emulsiilor de poluanți în perioada de execuție a lucrărilor este redus și se manifestă temporar. Receptorii sunt în număr redus iar posibilitatea ca aceștia să fie afectați de emulsii este foarte mică.

În vederea limitării posibilului impact asupra solului și subsolului datorat scurgerilor accidentale de produse petroliere, scoaterii din circuitul natural a suprafețelor pentru construcții și ocupării temporare a terenului cu materiale de construcții și materiale excavate, se vor adopta măsuri de întreținere corespunzătoare a parcului auto, alimentarea acestuia se va face în spații special amenajate, iar deșeurile de construcții și menajere vor fi colectate în europubele care vor fi periodic transportate la cel mai apropiat depozit de deșeuri. De asemenea, pământul în surplus rezultat din săpături va fi utilizat pentru reamenajarea teritoriului.

Biodiversitatea – nu este cazul;

Peisajul – poate fi afectat de prezența utilajului;

Mediul social și economic va fi afectat pozitiv prin crearea unui număr însemnat de locuri de muncă temporare; crearea acestor locuri de muncă va induce un impact major în contextul unei rate mari a șomajului la nivelul localității.

În perioada de funcționare, având în vedere destinația obiectivului, soluțiile tehnice propuse pentru alimentarea cu apă și pentru evacuarea apelor uzate (calitatea etanșărilor și eliminarea posibilității pierderilor și infiltrațiilor în sol) impactul asupra mediului va fi redus.

De asemenea, se vor adopta măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul deșeurilor menajere.

Noxele care vor fi emanate de la centrala termică, propusă a funcționa cu combustibil solid, vor avea concentrația maximă care se va încadra în prevederile normelor în vigoare.

Prin prevederea energiei alternative, sistem de încălzire cu energie solară utilizat la prepararea apei calde menajere, se va mări gradul de protecție a mediului

Sistemul nu produce zgomot, vibrații sau șocuri peste limita admisă și nu aduce modificări în faună și floră.

De asemenea, intervenția asupra solului și subsolului va fi minoră și reversibilă.

3.7.1. Protecția așezărilor umane

Se apreciază că amplasarea obiectivului se realizează fără a produce efecte asupra ambientului rezidențial, funcțiunea propusă fiind compatibilă cu funcțiunea de locuire.

3.7.2. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor

Măsurile de dezvoltare a infrastructurii turistice, balneare, sportive și de agrement, prevăzute în „Strategia de dezvoltare economico – socială a Municipiului Vatra Dornei în perioada 2014-2020”, printre care Dezvoltarea domeniului schiabil de sanie, Crearea și reabilitarea zonelor balneare și de agrement, Creșterea accesibilității zonelor de agrement, constituie o sursă sigură de atracție a turiștilor din țară cât și din străinătate.

În aceste condiții, creșterea capacității de cazare a turiștilor în municipiul Vatra Dornei, prin realizarea de obiective noi, sau prin mărirea capacităților de cazare a obiectivelor existente este o necesitate și o oportunitate în același timp.

Extinderea hotelului Dorna, prin realizarea unui corp nou pe amplasamentul studiat și descris în documentația PUZ, va veni în întâmpinarea tot mai mare a solicitărilor, aceasta reprezentând dezvoltarea capacității economice a zonei și este în mod cert benefică pentru economia locală și nu în ultimul rând pentru cea județeană.

Dezvoltarea zonei va interacționa cu dezvoltările viitoare ale vecinătăților existente în care se integrează.

Suprafața terenului pusă la dispoziția investiției este de 0,1920 ha.

În vecinătatea parcelelor componente a terenului pus la dispoziție sunt terenuri proprietate privată și terenuri proprietate publică de interes local.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. ce va trebui întocmit potrivit prevederilor legale.

Amplasarea obiectivului vine în întâmpinarea solicitărilor locuitorilor municipiului, precum și a numeroaselor grupuri de turiști și va conduce la dezvoltarea capacității economice a zonei, fiind benefică pentru economia locală și nu în ultimul rând pentru cea județeană.

După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Vatra Dornei.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

Proiectantul propune prezenta documentație de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL pentru EXTINDERE HOTEL DORNA în intravilanul municipiului Vatra Dornei, strada Păcii f.n., județul Suceava.

Întocmit:

c. arh. V. Aprodu

arh. Ciprian Hison

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI	2
1.1. Cadrul legal de elaborare a R.L.U.	2
1.2. Documentații pentru care se elaborează R.L.U.	3
1.3. Aprobarea regulamentului local de urbanism.....	3
1.4. Domeniul de aplicare al R.L.U.....	3
2. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR	3
2.1. Principii generale	3
2.2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor	4
2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	5
2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.....	6
2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	8
2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară	8
2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții ...	9
2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurimi	9
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	10
3.1. Unități și subunități funcționale	10
3.2. Unități teritoriale de referință.....	12

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE ȘI MODERNIZARE HOTEL DORNA

**Strada Păcii, Tudor Vladimirescu nr. 5A,
Municipiul Vatra Dornei, județul Suceava**

1. GENERALITĂȚI

1.1. Cadrul legal de elaborare a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism – R.L.U, a fost elaborat în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, precum și cu alte acte normative și studii și anume:

- Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul civil;
- Legea nr. 10/1995, modificată prin Legea nr. 177/2015 – privind calitatea în construcții;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000) ;
- Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
- Legea nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului ;
- Ordonanța nr. 7/ 2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea 215/2001 al administrației publice locale ;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică ;
- Normativ P118/99 – privind siguranța la foc a construcțiilor, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 27/N/1999;
- Studiu geotehnic, întocmit de ing. Mihai Prisăcaru - I.I. Vatra Dornei;

1.2. Documentații pentru care se elaborează R.L.U.

Prezentul Regulament local de urbanism se elaborează Planul Urbanistic Zonal - EXTINDERE ȘI MODERNIZARE HOTEL DORNA - amplasament municipiul Vatra Dornei.

1.3. Aprobarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al Municipiului Vatra Dornei, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare al R.L.U.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin PUZ, delimitată cu linie punctată roșie, în planșa 2 – Reglementări urbanistice.

P.U.Z. - ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe terenul aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, prezentate în planșa de reglementări urbanistice.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. Principii generale

▪ art. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată.

Modificarea RLU aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale RLU aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

▪ **art. 2 – Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile aliniatului anterior construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

2.2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

▪ **art. 3 – Terenuri agricole în extravilan**

Nu este cazul.

▪ **art. 4 – Terenuri agricole în intravilan**

Nu este cazul.

▪ **art. 5 – Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

▪ **art. 6 – Resursele subsolului**

Nu este cazul.

▪ **art. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

▪ **art. 8 – zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Prin amplasarea, funcțiunile, volumetria, volumetria și aspectul arhitectural al clădirii propuse, nu va fi afectată în nici un fel zona Parcului Central, „zonă a localității cu o valoare peisagistică deosebită, care este principalul loc de punere în valoare a microclimatului stațiunii, întrunind calitățile specifice de parc balnear, prin oferirea unor condiții optime de odihnă și refacere în aer liber, promenadă, divertisment și chiar cură de plimbare activă (cură de teren)”.

▪ art. 9 – Zone construite și protejate

Clădirile din zona studiată și din vecinătate nu sunt monumente istorice.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**▪ art. 10 - Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

▪ art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

▪ art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

▪ art. 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

(2) Asigurarea 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.

Utilizări permise:

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare, asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitare aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

Utilizări interzise:

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată, presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Pentru obiectivul propus a se amplasa pe terenul ce face studiul documentației în faza P.U.Z., utilitățile se asigură de la rețelele existente în zonă, respectiv alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, canalizare.

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșei Reglementări edilitare.

▪ art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției noi și funcțiunea propusă a zonei, pentru care s-a întocmit documentația de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată prin țesut urban și conformare spațială proprie.*

(2) *Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 din R.G.U.*

Funcțiunile obiectivului propus sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă, respectiv funcțiunea de locuire și cea de servicii.

▪ art. 15 - Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească: **POT= 80%**.

▪ art. 16 – Lucrări de utilitate publică

Nu este cazul.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****▪ art. 17- Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinal, conform anexei 3 la regulament.

Se vor respecta prevederile Ord. nr. 119/2014 al MS, asigurându-se pentru locuințele învecinate durata minimă de însorire de 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie și 1 oră pentru celelalte clădiri.

▪ art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) *În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice:*

a) *construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;*

b) *parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse energie (inclusiv funcțiunile complementare: magazine, restaurante, etc.);*

c) *conducte de alimentare cu apă, canalizare sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații ori construcții de acest gen.*

(2) *În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.*

(3) *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire sau compatibile cu acestea este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.*

În situația dată, față de axul străzii Păcii, clădirea se va amplasa la distanța de 5,00m.

▪ **art. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

▪ **art. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

Nu este cazul.

▪ **art. 21 – Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

▪ **art. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

▪ **art. 23 - Amplasarea față de aliniament**

(1) *Clădirile vor fi amplasate la aliniament sau retrase fata de acesta, după cum urmează:*

a) *În cazul zonelor construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.*

b) *Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.*

(2) *În ambele situații, autorizarea de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.*

(3) *Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii .*

(4) *În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.*

Pe parcela construibilă nr. 33656, obiectivul propus, extinderea hotelului Dorna, se va amplasa la aliniament. (cu planul fațadei de la sud la limita care delimitează terenul proprietate privată de domeniul public).

▪ **art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :*

a) *distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil ;*

b) *distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

Corpul de clădire extindere hotel Dorna se va amplasa în interiorul parcelei astfel :

- față de limita laterală de la est – la minim 0,60m;
- față de limita laterală de la vest – minim 0,60m;

- față de limita posterioară – minim 0,60m;

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

▪ art. 25 - Accese carosabile

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.*

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior cu avizul unităților teritoriale de pompieri.*

Accesul auto pe parcela de teren pe care se va amplasa extinderea hotelului Dorna se va realiza din strada Păcii, stradă auto cu două sensuri, cu o bandă pe sens.

Accesul auto în parcare propusă pe parcela 35025 se va face din strada Cetinei, prin parcela nr. 35024 cu drept de servitute.

▪ art. 26 - Accese pietonale

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.*

(2) *În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pietonal, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.*

(3) *Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.*

Accesul pietonal în extinderea propusă se va face din trotuarul străzii Păcii, printr-un pachet de trepte. Pentru persoanele imobilizate în scaunul cu roțile se va prevedea o rampă de acces, dimensionată conform normativelor în vigoare („Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 — Revizuire NP 051/2000”)

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

▪ art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) *autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

(2) *De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:*

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliatului (1) cu avizul organelor publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când acesta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

(4) Prevederile aliniatelor (2) și (3) se aplică în mod corespunzător autorizării executării lucrării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Obiectivul propus, extinderea hotelului, se va racorda la rețelele de apă, canalizare și alimentare cu energie electrică existente în subteranul străzii Păcii.

▪ **art. 28 - Realizarea de rețele edilitare**

Nu este cazul.

▪ **art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Nu este cazul.

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

▪ **art. 30 - Parcelarea**

Nu este cazul

▪ **art. 31 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona studiată, se reglementează regimul maxim de înălțime de **D+P+5E+M** - înălțimea maximă la vârf (coamă, atic): **+ 29,00;**

▪ **art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) 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.

Obiectivul propus se va conforma aspectului general specific funcțiunii hoteliere, prin volumetrie, raportul dintre registrele orizontale și verticale și cele dintre plin – gol.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

▪ **art. 33 - Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emit numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la aliniatul precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5, a regulamentului general de urbanism.

Pentru obiectivele existente și propuse pe terenul reglementat prin P.U.Z, respectiv pentru hotelul existent și pentru extinderea acestuia, se va asigura o parcare cu 22 locuri pe parcela nr. 35025 (aflată la o distanță de cca. 50m), în norma de 4 locuri de parcare la 10 unități de cazare, conform art. 5.10. alin. 2.

▪ **art. 34 - Spații verzi și plantate**

Având în vedere caracteristicile țesutului urban și zona în care se propune amplasarea obiectivului, nu se impun reglementări cu privire la realizarea de spații verzi noi.

▪ **art. 35 - Împrejmuiri**

(1) *În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :*

a) *împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*

b) *împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

(2) *Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.*

La aliniament se admite împrejmuire transparentă, pe toată deschiderea parcelei sau parțial, cu înălțimea de 1,50 – 1,80m, iar la limitele laterale și posterioară se admite împrejmuire opacă cu înălțimea de 1,80 - 2,00m.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Zona nou creată prin prezenta documentație este **zonă instituții publice și servicii**, care completează zona rezidențială, delimitată în planșa Reglementări urbanistice cu linie – punct.

În cadrul acestei zone se instituie următoarele subzone și reglementări:

- **subzona construcție existentă hotel Dorna - parcela nr. 30200** – zonă existentă, nu se introduc reglementări urbanistice.

- **subzona extindere hotel Dorna - parcela nr. 33565**

- **funcțiunea dominantă**

- instituții publice și servicii: construcții hoteliere, turism;

- **funcțiuni complementare**

- instituții și servicii compatibile cu funcțiunea dominantă: locuințe, spații verzi, accese pietonale, carosabile, parcaje;

• utilizări admise

- construcții, instalații și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante;
- amenajare organizare de șantier;
- alei pietonale, carosabile, parcare;

• utilizări interzise

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- orice fel de activități industriale;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe;

• modul de utilizare al terenului

- indicele de ocupare al terenului - **POT = max. 80%**
- indicele de utilizare a terenului - **CUT = max. 6 mp Ad/mp teren**

• amplasarea față de aliniament

- clădirea propusă (extindere hotel Dorna) se va amplasa la aliniament;

• amplasarea în interiorul parcelei

- la distanța de minim 0,60m față de limita laterală de la vest;
- la distanța minim 0,60 m față de limita posterioară și laterală de la est a parcelei.

• înălțimea construcțiilor

- se reglementează regimul maxim de înălțime de **D+P+5E+M** - înălțimea maximă la vârf (coamă, atic): **+ 29,00;**

• subzona circulație carosabilă și pietonală – parcela nr. 35024;**• funcțiunea dominantă**

- comunicație rutieră;

• funcțiuni complementare

- servicii compatibile cu funcția dominantă;
- rețele tehnico – edilitare;
- spații verzi;

• utilizări admise

- alei pietonale și carosabile;
- indicatoare rutiere;
- rețele tehnico edilitare;

• utilizări interzise

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- **modul de utilizare al terenului**

- gradul de ocupare a terenului: **100%** - alee carosabilă cu lăţimea de 6,00m pentru realizarea accesului în parcare de pe parcela învecinată, parcare existentă;

- **subzona parcare – parcela nr. 35025**

- **funcţiunea dominantă**

- parcare autoturisme - minim 22 locuri;

- **funcţiuni complementare**

- construcţii, marcaje, instalaţii şi amenajări aferente parcărilor;

- **utilizări admise**

- locuri parcare şi alei carosabile;
- indicatoare rutiere;
- reţele tehnico edilitare;

- **utilizări interzise**

- orice alte activităţi, amenajări şi construcţii decât cele de mai sus;

- **modul de utilizare al terenului**

- gradul de ocupare a terenului: **100%** - parcare pentru minim 22 autoturisme, reprezentând 40% din numărul total de camere de cazare de la cele două corpuri ale hotelului Dorna);

3.2. Unităţi teritoriale de referinţă

Pentru zona studiată şi reglementată nu s-a instituit o unitate teritorială de referinţă distinctă, aceasta va constitui trup intravilan cu **zona funcţională instituţiei publice şi servicii.**

Întocmit:

arh. C. Hison

c. arh. V. Aprodu