

Prin prezenta, dorim să răspundem solicitărilor și sesizarilor depuse la Primăria Vatra Dornei pentru documentația:

PUZ- MODERNIZARE, REAMENAJARE, EXTINDERE, HOTEL MAESTRO, amplasament Vatra Dornei, Str. Republicii, nr. 1A, Jud. Suceava.

Zona pentru care s-a solicitat întocmire PUZ este proprietate privată și conform PUG Vatra Dornei este TEREN CONSTRUIBIL, aflat în UTR 10-zonă instituții publice și servicii, subzona Is 10- zona instituții și servicii, ZONA ÎN CARE NU EXISTĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, ci conform legii 350/2001 Planurile de urbanism zonale pentru zone construite protejate, ca tipologie distinctă de documentație de urbanism se realizează în aplicarea Legii nr. 5/2000 și necesită obligativitate întocmirii unei documentații PUZ (de exemplu pentru amenajarea parcurii auto din fața amplasamentului este necesar întocmirea unui PUZ, pentru amplasarea oricărei construcții în zona centrală, este necesar întocmirea unui PUZ) aceasta este o zonă de impozitare A. Pentru această documentație s-a obținut avizul de oportunitate nr. 14382 din 03.06.2019 care stabilește următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii -limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Această documentație, este o documentație de urbanism nu o documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Această documentație de urbanism, respectiv PUZ, a fost întocmită de un specialist RUR - atestat prin diploma de master (finalizat în anul 2009) în Amenajarea Teritoriului și Dezvoltare Regională seria H, nr 0066242 emisă de UAIM-departamentul de studii avansate, București și a certificatului de atestare RUR seria Dz0 nr 0135 anexate la documentație.

Proiectul PUZ respectă ghidul PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRUL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL- INDICATIVUL GM-010-2000. Conform acestui ghid, ca și planșe ajutătoare, pe lângă planșele obligatorii, se pot elabora și unele planșe ajutătoare- menite să susțină reglementările, și anume: sugerarea unor POSIBILITĂȚI de mobilare urbanistică.

Dorim să menționăm, că această volumetrie reprezintă o POSIBILITATE de mobilare, și această documentație nu este o autorizație de construire. Forma finală a clădirii poate suferii modificări în procesul de avizare, în vederea obținerii autorizației de construire.

Primăria poate să întocmească un concurs de soluții, în asociere cu OAR, pentru stabilirea soluției arhitecturale finale a acestei clădiri.

Propunerea volumetrică este pur informativă, la momentul obținerii avizului Ministerului Culturii și a Direcției Județene pentru Cultură Suceava pentru DTAC. se vor prezenta toate detaliile, planurile, și fluxurile necesare pentru obținerea autorizației de construire. Forma finală a clădirii se va putea stabili doar la momentul întocmirii documentației DTAC.

Clădirea existentă este un monument clasa B ( nu este un monument istoric) asupra careia s-a intervenit în trecut, respectiv în anul 1997 când i s-a modificat

forma. Această intervenție a fost una nefericită pentru acest monument, lucru pe care proiectantul de urbanism l-a sesizat beneficiarului, lucru care l-a determinat să solicite demolarea intervențiilor făcute în 1997. Prezentul proiect dorește să îndrepte această greșeală.

S-a solicitat avizul Direcției Județene pentru Cultură Suceava, pentru readucerea monumentului la forma inițială. În urma celor 3 consultări avute cu comisia de monumente, aceasta a impus păstrarea formei actuale (etajată) a clădirii monument, cu modificarea golurilor de la etajul superior al izvorului (realizarea de 2 goluri în loc de unul) pentru a nu exista posibilitatea degradării monumentului. Tot această comisie a aprobat și această soluție de volumetrie conform avizului nr. 150/ZP/18.07.2019/L422 (au fost prezentate 3 variante). Plasa de reglementări urbanistice nu va conține nici o ilustrare urbanistică- volumetrie.

Clădirea monument, rămâne o poartă de acces, deschisă, cu acces public nelimitat.

Răspunsurile la sesizările legate de forma clădirii, fluxuri, detalii de execuție, detaliile de organizare de santier, nu se pot da la această etapă deoarece nu fac obiectul acestei documentații de urbanism- PUZ.

Documentația PUZ, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ abordează următoarele aspecte:

- Dezvoltarea infrastructurii edilitate (de folos public);
- Împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
  - Indicii urbanistici și indicatorii urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
  - Măsurile de delimitare și protejare a fondului arhitectural;
  - Măsurile de delimitare și/sau eliminare efecte riscuri naturale și antropice – dacă în zona studiată poate fi vorba despre asemenea riscuri;
  - Măsurile în vederea protecției mediului, în funcție de rezultatul programelor specifice;
  - Menționare obiective de utilitate publică, în conformitate cu reglementările statutului de utilitate publică în țară;
  - Organizare rețele stradale – strazi (categoriile: I, II, III, IV), poduri, pasarele, pasaje s.a.m.d.
  - Statutul juridic și circulația terenurilor;
  - Organizarea urbanistic-arhitecturală în conformitate cu atributele structurii urbane;
  - Reglementări specifice detaliate – în ceea ce privește permisiunile și restricțiile – incluse în Regulamentul local de urbanism anexat Planului Urbanistic Zonal.

Prin PUZ pot fi modificate următorii parametri:

- Retrageri frontale, posterioare și laterale, față de limitele de proprietate;
- Accesul auto și modul de racord cu drumurile;

- Aliniamentul construcției care urmează să fie ridicată în raport cu parcelele cu care se învecinează;
- Unele zone de protecție a împrejurimilor;
- CUT – coeficient de utilizare a terenului;
- POT – procent de ocupare a terenului;
- Regimul de înălțime;
- Înălțimea – maxim admisă și la cornisă, pe care construcția le va avea;
- Constituirea unor funcțiuni mixte sau supletive zonei studiate;
- Stabilirea suprafețelor minime de spații verzi;

Pentru acest proiect propus spre avizare, s-au întocmit și obținut toate studiile, avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism, prin avizul de oportunitate, și pe care legea în vigoare le solicită la faza PUZ.

Beneficiar: SC EUROINTER-SPORT SRL

Data: 20.11.2020

Intocmit: Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan

**MOLDOVAN**  
**CORINA-ILEANA**

Digitally signed by MOLDOVAN  
CORINA-ILEANA  
Date: 2020.11.20 17:55:40  
+02'00'