

Denumire proiect:

**"PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚEI DE 4836
MP TEREN SITUAT ÎN EXTRAVILAN CAPU CÂMPULUI
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ –
P+M"**

Jud. SUCEAVA, Com. Capu Câmpului

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

Proiect nr.

04/2022

Investitor/beneficiar:

HORDUNA MIHAIL

Proiectant:

S.C. ROND S.R.L.



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

proiectant general:

SC ROND SRL - Suceava
administrator: arh. Cristian Istrati

coordonator urbanism:

arh. Eusebie Latiș

proiectant specialitate arhitectură:

SC ROND SRL - Suceava
șef proiect: arh. Cristian Istrati
proiectat: arh. Cristian Istrati
desenat: arh. Cristian Istrati


proiectant specialitate instalații:

SC ROND SRL - Suceava
proiectat: ing. Roxana Cojocaru



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE

A. PIESE SCRISE

Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE

- Foaie de titlu
- Fișa de responsabilități
- Borderou general al P.U.Z.
- Cuprinsul memoriului de prezentare
- 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
- 3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5. ANEXE :

5.1. Certificat de urbanism nr. 294 din 02.12.2021

5.2. Extras carte funciară

5.3. Avize la faza P.U.Z.:

5.3.1. Aviz de oportunitate

5.3.2. Aviz alimentare cu energie electrica

5.3.3. Aviz protecția mediului

5.3.4. Aviz Consiliu județean

5.3.5. Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

5.3.6. Aviz ANIF – Filiala Suceava

5.3.7. Aviz Ministerul Culturii

5.3.8. Aviz Garda Forestieră

B. PIESE DESENATE

0	Plan de încadrare în teritoriu	1:5000
1	Situația existentă	1:500
2	Reglementări urbanistice	1:500
3	Reglementări edilitare	1:500

Întocmit,
arh. Cristian Istrati



Volumul I- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării:

" PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚEI DE 4836 MP TEREN SITUAT ÎN EXTRAVILAN CAPU CÂMPULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ – P+M"

Com. Capu Câmpului, jud. SUCEAVA

**Beneficiarul lucrărilor / titularul proiectului
HORDUNA MIHAIL**

**Proiectant general
S.C. ROND S.R.L.**

Proiectant rețele electrice : **S.C. ROND S.R.L.Suceava**
Proiectant rețele apă și canalizare **S.C. ROND S.R.L. Suceava**

Subproiectanti, colaboratori
Coordonator urbanism: arh.Eusebie Latiș

Studiu geotehnic: **S.C. GEOFORAJ S.R.L. Botoșani**

Data elaborării: ianuarie **2022**

Fază proiect: **Plan Urbanistic Zonal** - se va realiza pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 4836 mp teren situat în extravilanul comunei Capu Câmpului în vederea construirii unei case de vacanță – P+M.

1.2. Obiectivul P.U.Z.

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Capu Câmpului, jud. Suceava. Suprafața de 4.836,00 mp identic cu numărul cadastrală 32209 înscris în C.F. nr. 32209 este proprietatea soților Horduna Mihail și Horduna Raluca Petronela, bun comun în cotă 1/1, conform extras CF nr. 19311 din 06.10.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului.

Prin prezenta documentație se studiază posibilitățile de introducere în intravilan a suprafeței de 4836 mp și construirea unei case de vacanță cu regim de înălțime P+M, în condiții optime și fără a se aduce prejudicii mediului înconjurător.

Obiectivele centrale ale documentației s-au orientat către obținerea unei soluții volumetrice și arhitecturale expresive în vederea integrării în sit, asigurarea accesibilității eficiente și a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile și pietonale. De asemenea, s-a urmărit asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase a acestei zone pe termen mediu și lung în raport cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii zone.

Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare unui imobil și a reglementărilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- **organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea acesteia într-o soluție de ansamblu coerentă;**
- **diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;**

- creșterea calității spațiului construit, crearea unei ambianțe atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarei construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru construirea unei clădiri de locuințe;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.

Plan topografic scara 1/500, prezintă informații utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.Z. și D.T.A.C., astfel:

- situația actuală din punct de vedere al analizei topografice;
- situația juridică a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a construcțiilor;
- tipologia și dispunerea terenurilor în zonă, elemente necesare la analiza relației

construcției propuse cu vecinătățile și la stabilirea condițiilor de amplasare a construcției.

Studii geotehnice - se oferă informații de bază prin fisele referitoare la forajele executate privind situarea (sau nesituarea) terenului în zone ferite de riscuri naturale, încadrarea în harta de zonare seismică, stratificarea terenului, caracteristicile apelor subterane, adâncimea de fundare, soluții de fundare recomandate;

Datele conținute în piese scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al municipiului Suceava.

1.3.2. Date statistice

Nu este cazul.

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

1.3.4. Cadrul legal de elaborare P.U.Z.:

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Codul Civil Român;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protecția mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinței, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea apelor - nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004- privind protecția civilă;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Ordinul Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Hotărâre nr. 101 din 03/04/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.



- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. Evoluția zonei

Destinația stabilită prin P.U.G. aprobat - teren extravilan fără reglementări urbanistice. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta o zonă de locuințe individuale.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul comunei Capu Câmpului, jud. Suceava. Suprafața de 4836,00 mp este proprietatea soților Horduna Mihail și Horduna Raluca Petronela conform extras CF nr. 19311 din 06.10.2021.

Terenul studiat este favorabil dezvoltării unei zone de locuințe individuale în vederea construirii unei case de vacanță, anexe, terase. Este situat într-o zonă stabilă din punct de vedere geomecanic.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința actuală a terenurilor fiind: arabil și neproductiv, conform P.U.G. aprobat - teren extravilan fără reglementări urbanistice.

Beneficiarul dorește să introducă în intravilan parcela în suprafața de 4836 mp și să construiască o casă de vacanță cu regim de înălțime P+M.

2.1.3. Potentia de dezvoltare

Terenul studiat este favorabil dezvoltării unei zone de locuințe individuale cu un regim de înălțime maxim P+2E.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a comunei Capu Câmpului din jud. Suceava, prin perimetre construibile cu clădiri de înălțime asemănătoare.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire pentru dezvoltarea urbanistică a comunei Capu Câmpului din jud. Suceava.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Capu Câmpului, jud. Suceava și are următoarele vecinătăți:

- ✓ la Nord – parcela cu nr cad. 31542;
- ✓ la Nord Est, Est – drum asfaltat;
- ✓ la Sud – teren neintabulat;
- ✓ la Vest – drum secundar nemodernizat;

Terenul nu are vecinătăți construite.

Terenul are o suprafață de 4836,00 mp și o formă neregulată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Capu Câmpului, județul Suceava.

Comuna Capu Câmpului este așezată în partea central-estică a județului Suceava. Localitatea se situează la intersecția paralelei de 47° 42' latitudine nordică și meridianul 25° 50' longitudine estică, la contactul dintre Podișul Sucevei și Carpații Orientali, la o altitudine medie de 522 de metri și este străbătută de râul Solca, afluent de dreapta al Sucevei.

Sub aspectul altitudinii medii (450 -550 m pentru sistemul orografic, și 720- 850 m la nivelul culmii principale) și a energiei reliefului (400 m), ea se deosebește de Obcinele flișului, detasându-se de acestea din urmă prin masivitatea mai puțin pronunțată, predominarea formelor mature, larg ondulate, separate de văi adânci cu versanți accentuat înclinați și totuși destul de bine stabiliizați.

Morfologic regiunea se caracterizează prin dealuri și culmi cu înalțimi medii, orientate aproximativ NNW-SSE, atât în versantul stâng, cât și în cel drept al râului Suceava, cu înalțimi mai mari în versantul drept, marcat de versanți mai abrupti și energie mai mare de relief.

Rețeaua hidrografică este tributară râului Suceava, ce are ca afluenți principali de dreapta paraiele Inara, Manole, Gherman, iar de stanga paraiele Racova, Pietros și Palhui.

Din punct de vedere geologic, cea mai mare parte a perimetrului în studiu este situat pe aria de dezvoltare a formațiunilor sedimentare aparținând părții de central- nordice a unității ge structurale cunoscută sub denumirea de Platforma Moldovenească. Spre vest, în zona localității Runcu, apar, formațiuni sedimentare aparținând Molasei Pericarpatice și Zonei Flisului Paleogen.

Cercetarea geologică și hidrogeologică întreprinsă s-a efectuat într-un areal care se încadrează din punct de vedere ge structural în partea central - nordică a Platformei Moldovenești. Această unitate majoră reprezintă terminația sud-vestică a Platformei Est-Europene.

Fundamentul Platformei Moldovenești a fost interceptat printr-un număr restrâns de foraje dintre care cele mai importante sunt executate la Iași, Todireni, Bătrânești și la vest de Suceava, la Bodești.

Sintetizând informațiile obținute despre fundamentul Platformei Moldovenești se pot separa patru complexe cristaline: complexul paragnaiselor cu microclin; complexul micașturilor cu granat, andaluzit și sillimant cu intercalații de șisturi amfibolice, precum și cuarțite cu magnetit; complexul micașturilor epigenetice, șisturi amfibolice cu epidot străbătute de pegmatite și complexul rocilor epimetamorfice.

Ca o caracteristică a zonei remarcăm grosimea redusă a depozitelor de terasă, cuprinsă între 1- 6 m, ce se dispun peste depozitele de subasment, constituite din roci, cu o constituție litologică diversă, ce aparțin depozitelor de platformă, molasei pericarpatice și zonei flisului carpatic. Singura excepție este constituită de către depozitele de terasă ce însoțesc cursul paraului lui Manole, afluent de stanga al paraului Inara, la ieșirea din localitatea Botosana, ce au grosimi mai consistente, care uneori ating chiar 4 m (pe versantul drept) și cele ale paraului Racova ce ating 6,0 m.

Depozitele sedimentare cele mai tînere din zonă se dispun discordant atât peste formațiunile orogenului carpatic cât și peste depozitele Platformei Moldovenești, fiind atribuite Pleistocenului superior și Holocenului.

Pleistocenului superior îi sunt atribuite în cadrul zonei de flis și de molasă, depozitele de aluviuni și deluviuni, iar pentru Platforma Moldovenească depozitele de loessuri, nisipuri și prundișuri. Deasemenea, pleistocenul superior înglobează și depozitele de pietrișuri și nisipuri ale teraselor superioare.

Holocenului, în general îi sunt atribuite pietrișurile și nisipurile fluviatile ale teraselor inferioare și aluviunile recente ale luncilor, cât și modificările de suprafață produse datorită alunecărilor de teren.

Din punct de vedere fizico-geografic sectorul menționat este amplasat în Podișul Moldovei, dar din punct de vedere morfogenetic, întregul complex de procese se află sub controlul ariei montane, constituită în zona de către Obcina Mare, respectiv Obcina Cacica.

Sub aspect climatic perimetrul este situat spre extremitatea nord - estică a provinciei central Europene, cu un climat temperat — moderat — continental, suportând și unele influențe ale climatului continental din est și ale celui subbaltic (boreal) din nord. Prin altitudinile întâlnite zona se include în ținutul climatic al munților mijlocii de la periferia acestei provincii caracterizată printr-un climat temperat — boreal — montan. Clima este temperat-continentală, de tip montan, cu influențe subbaltice semnificative. Ca și în alte regiuni clima din zonă este determinată de radiația solară (factor cosmic), de circulația generală și regională a atmosferei (factori dinamici), de relief și de particularitățile suprafeței active (factori geografici). Cea mai mare frecvență, în timpul anului o au vânturile de vest (30%) urmate de cele de est (9.4%), mai frecvente primăvara și vara și de vânturile de NV și SE, cu frecvență medie apropiată (6.5%).

Viteza vânturilor este moderată (2-4 m/s). S-au semnalat însă și cazuri de vânturi violente (peste 20 m/s) mai ales primăvara și la începutul verii.

Temperaturile : Termic, sectorul pus în discuție se încadrează între izotermele de 60, care urmaresc contactul cu Podișul piemontan și de 20, care marchează înălțimile cele mai mari (DI La Arbora 758 m) Izoterma de 60 patrunde spre vest în Obcina Mare, pe cursurile principalelor râuri Solonet și Solca. În luna iulie, în Depresiunea Solca se înregistrează o medie a temperaturilor de 17°, iar la peste 100m temperaturile scad până la 12°. În luna ianuarie media temperaturii este de -40 înspre est și de -7° înspre vest. Numarul zilelor cu temperaturi sub 00 variaza între 150 și

180 Precipitații atmosferice : Regimul precipitațiilor este determinat, în principal, de particularitățile circulației atmosferice și de variațiile termice. Cele mai multe precipitații cad în sezonul cald (mai-august), când și caracterul lor torontial este mai evident. Cantitatea medie de precipitații este de 740 mm, cu un gradient de 35-40 mm/100 m. Acestea variază de la 700 mm la contactul cu podisul, la 900-1000 mm, odată cu deplasarea spre vest și creșterea altitudinilor.

Numărul zilelor cu precipitații este în jur de 120/an în zonele estice, putând crește la 140 în porțiunile mai înalte din zonele vestice.

Precipitațiile se încadrează în tipul pluvio - nival . Din cantitatea anuală de precipitații cca. 20 % - 40 % cad sub formă de zăpadă. Primele ninsori încep în ultima decadă a lunii septembrie iar ultimele se pot prelungi până în luna mai. Grosimea stratului de zăpadă este de 20-30 cm, cu o persistență de 100 zile/an.

2.4. Circulația

Accesul auto este asigurat din drumul de acces asfaltat care duce spre Capu Câmpului.

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației.

Circulația pe drumurile de acces de pe latura de Estică se face după cum urmează:

- Calea de acces se realizează printr-un drum asfaltat, având o lățime de 8,50 m.
- Circulația pe calea de acces se face în ambele sensuri, cu restricție de viteză pentru toate vehiculele și prioritate de acces pentru autovehiculele care se deplasează în acțiuni de intervenție sau în misiuni care impun urgență (salvare, poliție, jandarmerie, ISU etc.).
- În interiorul parcelei se propune amenajarea unei platforme pentru accesul auto.
- Se vor asigura locurile de parcare astfel :
- pentru casa de vacanță se propun 3 locuri de parcare.

Circulația va asigura fluenta traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare.

Fluxul de circulație nou creat este canalizat către drumul de legătură spre Capu Câmpului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este în suprafață de 4836 mp, cu folosința actuală a terenului arabil și neproductiv, conform P.U.G. aprobat – teren extravilan fără reglementări urbanistice și este în proprietatea soților Horduna Mihail și Horduna Raluca Petronela.

Terenurile învecinate sunt parcele proprietăți private, fără construcții.

Studiul propus identifică pe amplasament câteva limite și constrângeri.

Disfuncționalități:

- edilitare: - există disfuncționalități ale rețelelor edilitare. În zona studiată nu există toate utilitățile necesare bunei funcționări a spațiilor propuse: rețele telefonice și cablu TV, rețea de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.
➤ energia termică pentru zona propusă se va asigura cu centrale termice proprii cu combustibil solid.

Nu există riscuri naturale în zonă.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă și canalizare.

În zona de amplasament, nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentare cu energie termică.

În prezent nu există rețele de alimentare cu energie termică.

Alimentarea cu energie electrică

În apropierea amplasamentului există o rețea de joasă tensiune de la care sunt alimentate construcțiile din zonă.

Telecomunicații.

În zona nu există rețele telefonice și de cablu TV

2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii:

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiunilor propuse;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă.

Imobilele ce urmează a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

2.8. Opțiuni ale populației**2.8.1. Puncte de vedere ale administrației publice locale**

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism s-a exprimat vointa de a se analiza zona prin intermediul unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și de a o organiza urbanistic pentru rezolvarea necesităților.

Documentația P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuie modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

2.8.2. Puncte de vedere ale populației

Consiliul Județean Suceava ca autoritate județeană, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Unitatea funcțională – zonă locuințe individuale, este caracterizată prin activități care nu produc noxe, deșeuri periculoase pentru mediu sau disconfort (zgomot) în zonă.

Se va urmări prevenirea și limitarea poluării aerului prin definitivarea elaborării sistemului de monitoring integrat al mediului și limitarea poluării solului prin extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile prin creșterea numărului de recipiente de colectare selective.

2.9. Reglementări pentru siguranța la foc

Se vor respecta normele PSI aflate în vigoare.

2.9.1. – Căi de acces.

Accesul în incintă se face din partea de nord-est a parcelei, dinspre drumul care duce spre Capu Câmpului.

2.9.2 Distanțe de siguranță și compartimente de incendiu.

Amplasarea construcțiilor pe teren vor respecta normele PSI în vigoare, conform P118 - 1999, privind compartimentele de incendiu, și va asigura accesul autospecialelor la fiecare compartiment de incendiu. Se vor respecta distanțele de siguranță conform P118-1999.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Certificatul de urbanism nr. 294 din 02.12.2021, eliberat de Consiliul Județean Suceava, recomandă întocmirea unui P.U.Z., în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 4836 mp teren situat în extravilanul comunei Capu Câmpului în vederea construirii unei case de vacanță P+M. Prin întocmirea PUZ se schimbă categoria de folosință a terenului, din teren arabil și neproductiv în teren de locuințe individuale.

Imobilul studiat, parcela nr.32209 C.F. 32209 are suprafața 4836,00 mp.

Beneficiarul solicită introducerea în intravilan a suprafeței de 4188 mp teren arabil situat în extravilanul comunei Capu Câmpului în vederea construirii unei case de vacanță P+M.

Se propune POT maxim= 35 %, CUT maxim = 1,05 , în funcție de posibilitățile de rezolvare concretă date de condițiile locale ale amplasamentului.

Se propune realizarea unei case de vacanță, anexe, terase cu un regim de înălțime de maxim P+2E cu funcțiuni complementare, locuri de parcare.

Accesul auto și pietonal este asigurat direct din latura nord estică a drumului asfaltat. Soluția de organizare arhitecturală urbanistică va fi alcătuită în conformitate cu tema stabilită de către beneficiar, pornind de la caracteristicile terenului de amplasare, de la relația cu vecinătățile și de la intenția de prefigurare a unei imagini unitare a zonei.

Pe terenul propus pentru studiu se prevede o zonă de locuință individuală – casa de vacanță și funcțiuni complementare :

Această zonă cuprinde :

- casa de vacanță ;
- spații de joacă ;
- circulații carosabile, parări ;
- spații verzi, loc de relaxare ;
- platforme auto și pietonale.

Construcția propusă va avea următoarele caracteristici:

✓ Regim de înălțime, dimensiuni:

- regim de înălțime edificabil : P+2E; Hmax=10.00 m la coama.
- regim de înălțime propus : P+M.

- Suprafața construită propusă = 1690,00 mp - maxim
- Suprafața alei/ platforme auto și pietonale = 970,00 mp - maxim
- Suprafața spații verzi / plante și spații de joacă / relaxare = 2176,00 mp - minim

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare ce vor sta la baza P.U.Z.-ului se vor realiza respectându-se Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru edificarea pe această parcelă a unei clădiri de locuințe, locuri de parcare, sistematizare verticală, respectându-se totodată și prevederile Ordinului Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.176/N/16 august 2000 privind metodologia de elaborare și conținutul cadru a unui PUZ.

Zona studiată prezintă următoarele caracteristici din punct de vedere al echipării edilitare: în zonă nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare. În zona există rețea de alimentare cu energie electrică .

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2. Ridicarea topografică

A fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumului existent în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu, are la bază ridicarea topografică realizată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil pentru funcțiunea propusă – o zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

3.4. Modernizarea circulației

Documentația în cauză nu are drept subiect de studiu modernizarea circulației existente. Accesul în incintă se va realiza din partea nord estică a parcelei prin realizarea unui drum de acces în interiorul parcelei studiate.

Locurile de parcare vor fi amenajate în interiorul parcelei pe platforma auto. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

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

3.5.1. Principalele funcțiuni propuse în zonă

Criteriile proprii de amplasare și organizare trebuie să țină seama de:

- respectarea regimului juridic al terenului;
- asigurarea unor circulații carosabile și pietonale lesnicioase;
- amplasarea imobilului astfel încât principalele funcțiuni ale acestuia să poată beneficia de deschiderea spre orientări favorabile;
- în incintă se va amenaja o platforma pentru păstrarea pubelelor destinate colectării deșeurilor menajere, presortate pe categorii, în vederea recuperării și reciclării lor.

Reglementari urbanistice

P.O.T. MAXIM = 35%

C.U.T. MAXIM = 1,05

Regim de înălțime recomandat: P+M.

Regim de înălțime maxim admis: P+2E.

Locuri de parcare: aprox. 3 locuri

3.5.2. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL		
ZONE FUNCȚIONALE		Suprafață (mp)
1.	ZONA LOCUINTE – CASĂ DE VACANȚĂ cuprinde: - Construcții casă de vacanță, anexe, terase - Spații verzi/ plante și spații de joacă / relaxare - Alei/ platforme auto și pietonale P.O.T. max.: = 35% C.U.T. max.: = 1,05	4836,00 mp max. 1690,00 mp min. 2176,00 mp max. 970,00 mp
TOTAL ZONA STUDIATĂ		4836,00 MP

Indici urbanistici

Pentru zona propusă, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT propus = 4,15 %

CUT propus = 0,12;

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 1,05

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Parcela studiată prin PUZ se învecinează astfel:

- ✓ la Nord – parcela cu nr cad. 31542;

- ✓ la Nord Est, Est- drum asfaltat;
- ✓ la Sud – teren neintabulat;
- ✓ la Vest – drum secundar nemodernizat;

Construcțiile propuse se vor amplasa față de limitele parcelei după cum urmează:

REGIMUL DE ALINIERE PROPUȘ

- sud : 1,00 m
- nord: 1,00 m

Distanțele între clădiri vor respecta distanțele prevazute de Codul Civil și vor fi conform normelor de însoțire în vigoare, amplasarea construcțiilor pe parcelă făcându-se cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii propuse se va realiza din sursa proprie, put forat echipat cu pompa submersibilă și un regulator de presiune.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- STAS 1478 - 90, Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale;
- Indicativ I9-2013- Normativ privind proiectarea, executia și exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor

3.6.2. Instalatia de canalizare menajera

Apele menajere rezultate de la construcția propusă vor fi canalizate spre un bazin vidanjabil, printr-o rețea de conducte și cămine.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurându-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

3.6.3. Alimentare cu energie termică.

Pentru construcția analizată se propune încălzirea cu centrale termice proprii cu combustibil solid.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Construirea clădirii necesită:

- o putere instalată de c.c.a. 8,0 kW
- o putere absorbită de c.c.a. 5,0 kW

Se propune extinderea rețelei electrice de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la construcția propusă, în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție. La limita de proprietate se va monta o firida de bransament.

Legăturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYAbY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.

Proiectul respectă normele de protecția muncii și P.S.I. în vigoare.

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor

- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

3.6.6. Telecomunicații.

Se propune extinderea rețelelor de telefonie și cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, soluția definitivă urmând a fi dată de societățile de furnizare servicii de telefonie.

3.6.7. Gospodărie comunală

În incinta parcelei, se va amenaja o zonă destinată pubelelor pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea recuperării și reciclării lor. Deșeurile nu se vor colecta direct în recipiente ci în saci de polietilenă. Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea. Administrația publică locală asigură colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere stradale. Colectarea deșeurilor din incintă se poate face și printr-un contract de prestări servicii cu o firmă specializată în acest scop.

3.6.8. Instalații de stins incendiul

Se vor respecta normele PSI.

3.7. Protecția mediului

Mentținerea calității mediului în limite acceptabile, cu tendința de aducere a acestuia la parametri naturali, constituie o țintă strategică esențială a oricărui program de management al mediului (reconstrucția ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile), deziderat care s-a avut în vedere la întocmirea prezentului studiu.

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Construcțiile propuse nu au un proces tehnologic care să producă noxe sau deșeurile toxice, cu implicații negative asupra mediului, aceasta având destinația de locuințe individuale.

În zona studiată nu există riscuri naturale sau riscuri survenite din sistemul căilor de comunicații sau din categoria echipărilor edilitare.

Se va beneficia de serviciile unor societăți comerciale prestatoare de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în condițiile cele mai bune.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor pluviale și coborârea acestora către vale prin șanțuri pereate.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Măsuri de sistematizare verticală pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcele, străzi, trotuare, către rețeaua de canalizare pluvială se vor propune prin proiect.

3.7.4. Depozitare controlată a deșeurilor

Se vor lua măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoierului menajer.

Deșeurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi transportate la depozite specializate.

3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Cercetarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcții care să fie încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuiesc protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat nici el la categoria siturilor istorice protejate. Drept urmare, P.U.Z.-ul nu conține reglementări referitoare la aceste categorii de bunuri de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pe zona limitrofă studiată prin PUZ, nu sunt obiective de utilitate publică.

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Conform Legii nr. 213/ 1998 - privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare, au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- ✓ Terenuri proprietate privată și terenuri aflate în administrația publică
- ✓ Teren domeniu – drumul asfaltat

4. CONCLUZII

Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și puternic structurate:

- ✓ rezolvarea unitară a întregii zone studiate;
- ✓ rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă;
- ✓ tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei unități teritoriale cu un caracter individualizat;
- ✓ folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominantă arhitectonică a zonei.

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografică.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Echiparea edilitară se va realiza prin branșarea clădirii noi propuse la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, cu acordul și avizele instituțiilor de furnizare a energiei electrice. Execuția rețelilor se va realiza pe cheltuiela beneficiarilor, inclusiv modernizarea drumurilor existente, care să permită circulația în condiții normale.

Tipul de proprietate a terenului este stabilit prin regulamente ca fiind proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (inclusiv servitute de acces).



Întocmit,
Arh. Cristian Istrati



Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea P.U.Z., care întărește și detaliază reglementările P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):

Se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).

Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;

Prevederile P.U.G. al orașului Suceava;

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;

Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

3. Domeniul de aplicare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism împreună cu P.U.Z. vor sta la baza autorizării construcțiilor în zona delimitată prin prezentul P.U.Z.. Proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita certificat de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigentele menționate în prezenta documentație:

- funcțiune;
- regim de înălțime;
- aliniament;

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației locale desfășoară următoarea procedură:

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificat de urbanism;
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționari, servituti, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere, etc)
- se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției, anterior autorizării acesteia.

Se va urmări cu precădere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare, în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- asigurarea securității în conformitate cu legislația în domeniu (rezistență și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, economia de energie, igienă, sănătatea, refacerea și protecția mediului, protecția civilă).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z..

În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea zonei studiate.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase).

Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor

din incintă.

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

Toate construcțiile ce se vor autoriza în zona vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare.

La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic. Se va efectua obligatoriu minim un foraj pentru fiecare construcție.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii **P.O.T. și C.U.T. maximi** stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un U.T.R. sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U., prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniament stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Parcela este construibilă deoarece are acces asigurat dintr-o cale publică, în acest caz din drumul care duce spre Capu Câmpului.

Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

Se va solicita de către administrația locală în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire planul de sistematizare verticală, urmărindu-se în special:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- amenajarea terenului pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizare, etc)
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate;
- interzicerea suprafețelor betonate mari în afara platformelor și circulațiilor;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre spațiile verzi.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către spațiile verzi astfel încât să nu afecteze proprietățile vecine.

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

Terenul pentru construcții trebuie să aibă o formă adecvată pentru construcții, cu deschidere spre o cale de acces și posibilități de racordare la rețele de utilități existente.

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

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei. Suprafața de spațiu verde se va dimensiona conform R.G.U.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin prezentul plan urbanistic zonal s-a constituit urmatoarea zonă funcțională:

- ZONĂ LOCUINȚĂ – CASĂ DE VACANȚĂ

Cap.1-GENERALITĂȚI

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Capu Câmpului, jud. Suceava. Suprafața de 4.836,00 mp identic cu numărul cadastrală 32209 înscris în C.F. nr. 32209 este proprietatea soților Horduna Mihail și Horduna Raluca Petronela, bun comun în cotă 1/1, conform extras CF nr. 19311 din 06.10.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului.

Art. 1 - Funcțiunea dominantă – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Art.2-Funcțiuni complementare admise

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- spații verzi, spații de joacă/ relaxare
- construcții aferente lucrări edilitare;

Cap.2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- Utilizări permise: locuință individuală – casă de vacanță
- Utilizări interzise: se interzice amplasarea de unități care produc poluarea aerului, apei sau a solului, zgomot sau unități cu aspect neplăcut.

Cap.3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Orientare față de punctele cardinale

Autorizarea construcției se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, se va sigura însorirea, iluminatul natural și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Amplasarea față de drumurile publice

Terenul studiat are acces drumul care duce spre Capu Câmpului.

Amplasarea față de aliniament

Parcela studiată prin PUZ se invecinează astfel:

- ✓ la Nord – parcela cu nr cad. 31542;
- ✓ la Nord Est, Est– drum asfaltat;
- ✓ la Sud – teren neintabulat;
- ✓ la Vest – drum secundar nemodernizat;

Construcțiile propuse se vor amplasa față de limitele parcelei după cum urmează:

REGIMUL DE ALINIERE PROPUȘ

- sud : 1,00 m
- nord: 1,00 m

Retragerile față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere și:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni;
- asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii)

Amplasarea față de construcțiile învecinate:

- nu exista construcții în zonă

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela este construibilă, având un acces carosabil din latura nord estică. Accesul în incintă se face de pe latura nord estică.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Clădirea de locuințe va fi racordată la rețeaua de joasă tensiune din zonă.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

Nu se admit firide sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre spațiile verzi, și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi), în scopul evitării pătrunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă spațiile verzi fără să afecteze proprietățile învecinate.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Din punct de vedere compozițional se încearcă o integrare în situl existent, a unui case de vacanță cu un regim de înălțime maxim de până la P+2E, anexe, terase.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P+2E.

Aspectul exterior al clădirilor

- Soluția de organizare arhitectural-urbanistică va fi alcătuită în conformitate cu tema stabilită de către beneficiar, pornind de la caracteristicile terenului de amplasare, de la relația cu vecinătățile și de la intenția de prefigurare a unei imagini unitare a zonei.

Finisaje exterioare:

- tencuială decorativă de exterior, în nuanțe deschise
- elemente decorative de fațadă din metal sau lemn
- balustrade, închideri ale balcoanelor din elemente metalice și sticlă

În vederea autorizării se pot solicita studii suplimentare de inserție urbană, justificări grafice, perspective, fotomontaje, machete.

Procentul de ocupare al terenului:

În cadrul P.U.Z. au fost stabiliți următorii indicatori:

- Procent maximal de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T.)

POT propus = 4,15% - POT maxim = 35%;

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT propus = 0,12; CUT maxim = 1,05;

Regim de înălțime propus : **P+M**
Regim de înălțime maxim admis : **P+2E**

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

Parcaje

Se vor asigura locurile de parcare astfel :

- pentru casa de vacanță se propun 3 locuri de parcare.

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare.

Spații verzi

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei. Suprafața de spațiu verde și plantat, cu rol decorativ se va dimensiona conform R.G.U..

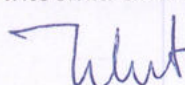
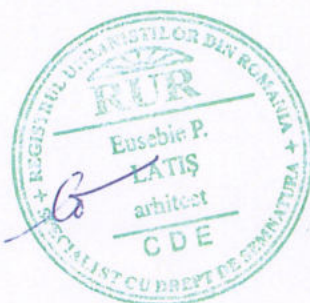
Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate și a amenajărilor din incintă.

Suprafețele aferente spațiilor de joacă, circulațiilor carosabile și pietonale, parcarilor și spațiile verzi vor fi folosite în comun de către locatarii ansamblului.

Concluzii:

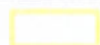
Proiectul respectă Ordinul Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, capitolul VI- Norme de igienă pentru unitățile de folosință publică.

Întocmit: arh. Cristian Istrati



LEGENDA :



Amplasament studiat



Limita intravilan



verificator de proiecte/expert

semnătură

cerința

referat de verificare nr:...../expertiza tehnică nr:.....

revizia

proiectant

ROND SRL SUCEAVA

J33/51/1998 CIF:RO10174985
e-mail: rondstudio@yahoo.com

investitor/ beneficiar:

HORDUNA MIHAIL

cu domiciliul in jud. Suceava, mun. Suceava, str. Aleea
Jupiter, nr.14E, bl.132, sc. B, ap. 15

proiect nr:

4 /2022

specificație

nume

semnătură

scara:

denumire proiect:
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE
4836 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN CAPU
CAMPULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE
DE VACANTA P+M**

faza:

P.U.Z.

șef proiect

arh. Istrati Cristian

proiectat

arh. Istrati Cristian

desenat

arh. Istrati Cristian

coord. urb.

arh. Eusebie Latis

data:

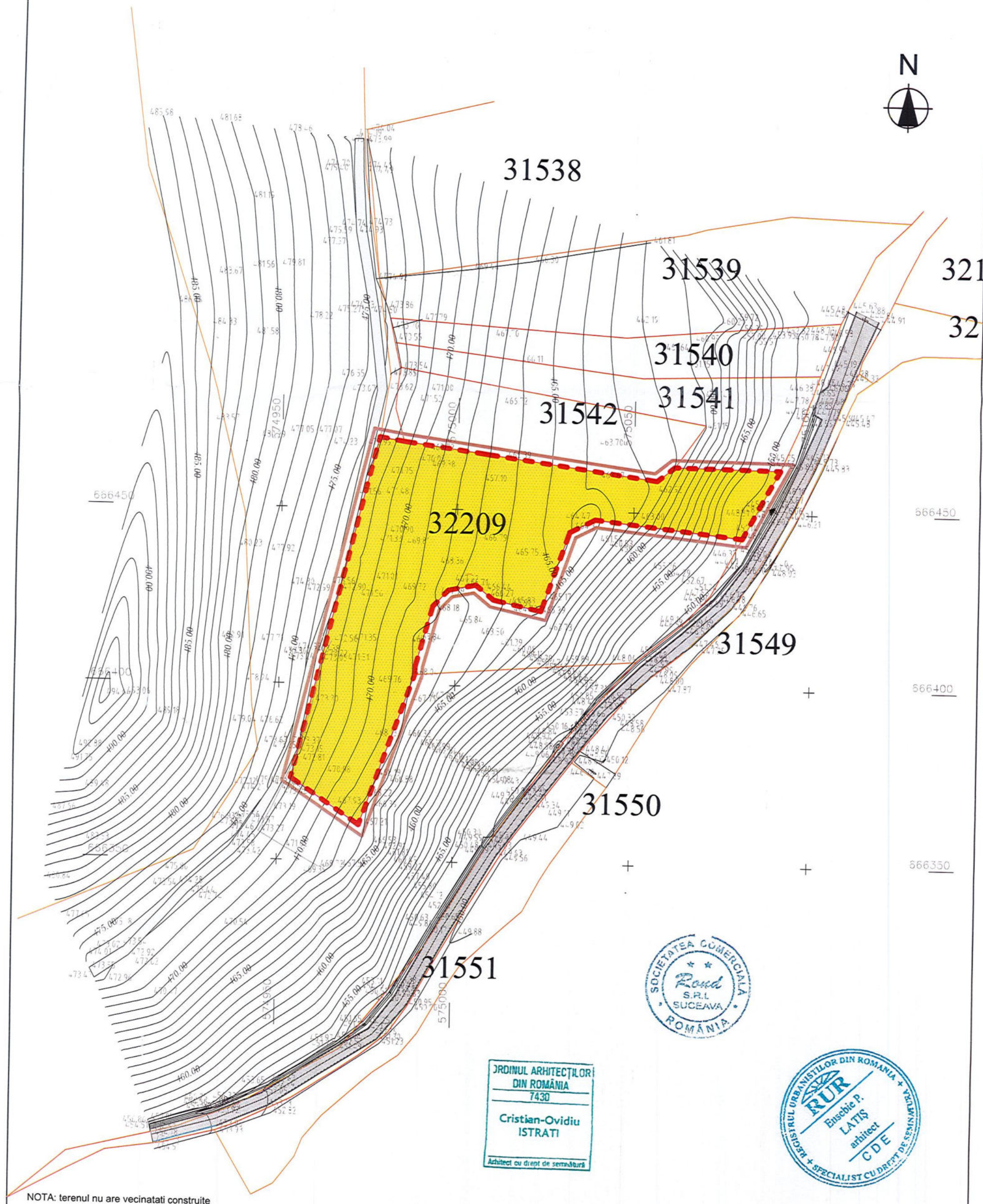
01/2022

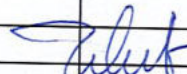
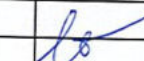
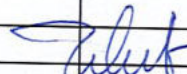
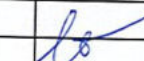
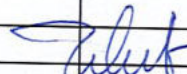
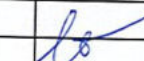
denumire plan/ detaliu:

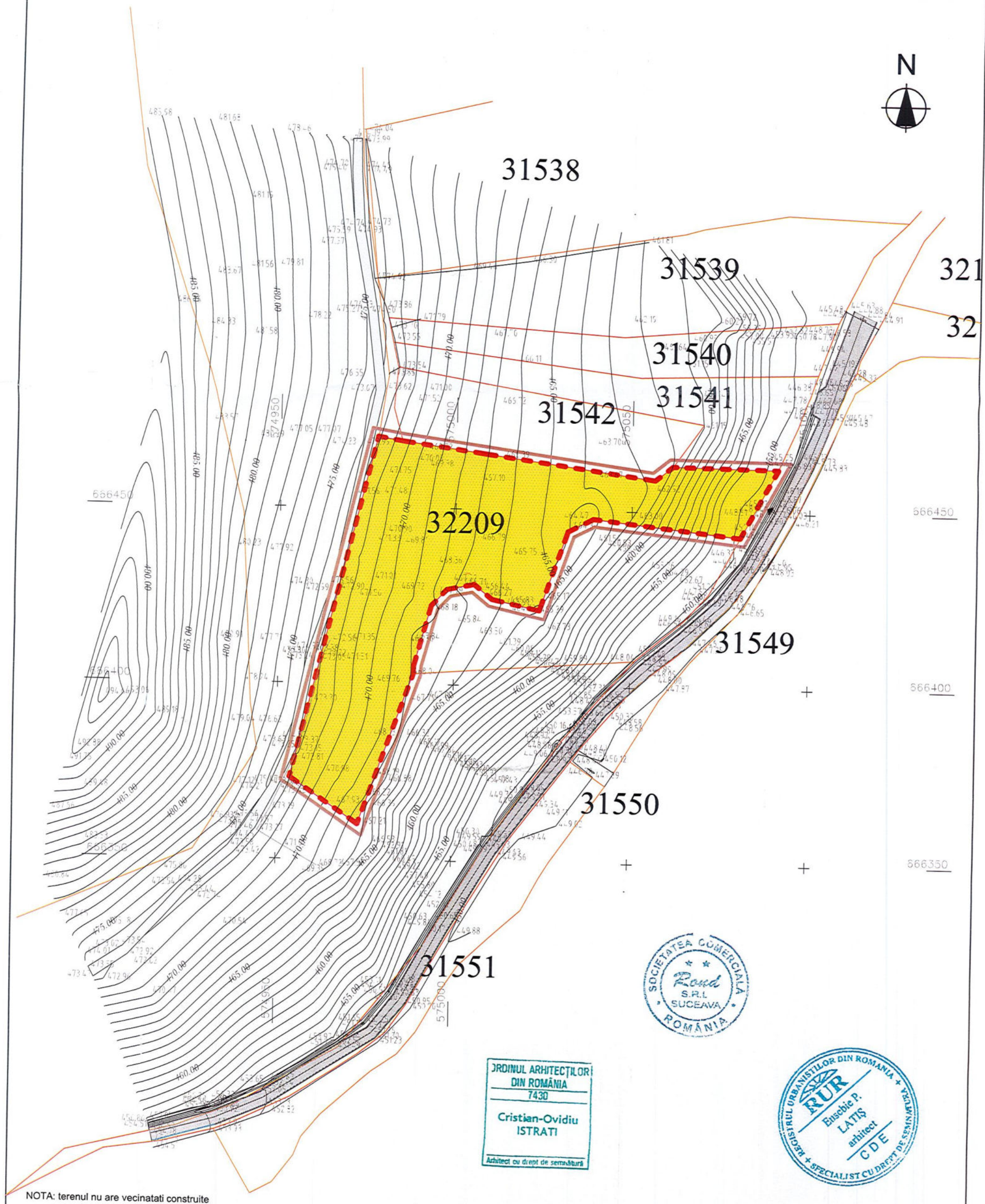
INCADRAREA IN TERITORIU

planșa nr:

0



LEGENDA :  LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATII, nr cad: 32209 S = 4836 mp  LIMITA STUDIULUI PUZ  CALI DE COMUNICATIE RUTIERA -Cr  SPATII VERZI  ACCES 32209 NUMAR CADASTRAL		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">verificator de proiecte/expert</td> <td colspan="2">semnătură</td> <td colspan="2">cerința</td> <td colspan="2">referat de verificare nr:...../expertiza tehnică nr:.....</td> </tr> <tr> <td colspan="2">revizia</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">proiectant</td> <td colspan="4"> ROND SRL SUCEAVA J33/51/1998 CIF:RO10174985 e-mail: rondstudio@yahoo.com </td> <td colspan="2"> investitor/ beneficiar: HORDUNA MIHAIL cu domiciliul in jud. Suceava, mun. Suceava, str. Aleea Jupiter, nr.14E, bl.132, sc. B, ap. 15 </td> <td colspan="2"> proiect nr: 4/2022 </td> </tr> <tr> <td colspan="2">specificație</td> <td colspan="2">nume</td> <td colspan="2">semnătură</td> <td colspan="2">scara:</td> <td colspan="2">denumire proiect:</td> <td colspan="2">faza:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">șef proiect</td> <td colspan="2">arh. Istrati Cristian</td> <td colspan="2" rowspan="2">  </td> <td colspan="2" rowspan="2">1:1000</td> <td colspan="2" rowspan="4"> ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 4836 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN CAPUL CAMPULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA P+M </td> <td colspan="2" rowspan="4"> P.U.Z. </td> </tr> <tr> <td colspan="2">proiectat</td> <td colspan="2">arh. Istrati Cristian</td> </tr> <tr> <td colspan="2">desenat</td> <td colspan="2">arh. Istrati Cristian</td> <td colspan="2" rowspan="2">  </td> <td colspan="2" rowspan="2">data: 01/2022</td> <td colspan="2" rowspan="2"> denumire plan/ detaliu: SITUATIA EXISTENTA </td> <td colspan="2" rowspan="2"> planșa nr: 1 </td> </tr> <tr> <td colspan="2">coord. urb.</td> <td colspan="2">arh. Eusebie Latis</td> </tr> </table>						verificator de proiecte/expert		semnătură		cerința		referat de verificare nr:...../expertiza tehnică nr:.....		revizia								proiectant		ROND SRL SUCEAVA J33/51/1998 CIF:RO10174985 e-mail: rondstudio@yahoo.com				investitor/ beneficiar: HORDUNA MIHAIL cu domiciliul in jud. Suceava, mun. Suceava, str. Aleea Jupiter, nr.14E, bl.132, sc. B, ap. 15		proiect nr: 4/2022		specificație		nume		semnătură		scara:		denumire proiect:		faza:		șef proiect		arh. Istrati Cristian				1:1000		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 4836 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN CAPUL CAMPULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA P+M		P.U.Z.		proiectat		arh. Istrati Cristian		desenat		arh. Istrati Cristian				data: 01/2022		denumire plan/ detaliu: SITUATIA EXISTENTA		planșa nr: 1		coord. urb.		arh. Eusebie Latis	
verificator de proiecte/expert		semnătură		cerința		referat de verificare nr:...../expertiza tehnică nr:.....																																																																							
revizia																																																																													
proiectant		ROND SRL SUCEAVA J33/51/1998 CIF:RO10174985 e-mail: rondstudio@yahoo.com				investitor/ beneficiar: HORDUNA MIHAIL cu domiciliul in jud. Suceava, mun. Suceava, str. Aleea Jupiter, nr.14E, bl.132, sc. B, ap. 15		proiect nr: 4/2022																																																																					
specificație		nume		semnătură		scara:		denumire proiect:		faza:																																																																			
șef proiect		arh. Istrati Cristian				1:1000		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 4836 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN CAPUL CAMPULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA P+M		P.U.Z.																																																																			
proiectat		arh. Istrati Cristian																																																																											
desenat		arh. Istrati Cristian				data: 01/2022						denumire plan/ detaliu: SITUATIA EXISTENTA		planșa nr: 1																																																															
coord. urb.		arh. Eusebie Latis																																																																											



NOTA: terenul nu are vecinatati construite

LEGENDA :



LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATII, nr cad: 32209
S = 4836 mp



LIMITA STUDIU PUZ



CAI DE COMUNICATIE RUTIERA -Cr



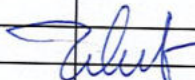
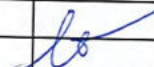
SPATII VERZI



ACCES



32209 NUMAR CADASTRAL

verificator de proiecte/expert		semnătură		cerința		referat de verificare nr:...../expertiza tehnică nr:.....			
revizia									
proiectant		ROND SRL SUCEAVA J33/51/1998 CIF:RO10174985 e-mail: rondstudio@yahoo.com				investitor/ beneficiar:		proiect nr:	
						HORDUNA MIHAIL cu domiciliul in jud. Suceava, mun. Suceava, str. Aleea Jupiter, nr.14E, bl.132, sc. B, ap. 15		4/2022	
specificație	nume	semnătură		scara:	denumire proiect:			faza:	
șef proiect	arh. Istrati Cristian			1:1000	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 4836 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN CAPU CAMPULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA P+M			P.U.Z.	
proiectat	arh. Istrati Cristian								
desenat	arh. Istrati Cristian			data:	denumire plan/ detaliu:			planșa nr:	
coord. urb.	arh. Eusebie Latis								
				01/2022	SITUATIA EXISTENTA			1	

PUZ

CASA DE VACANTA

loc. Capu Campului - jud. Suceava

LEGENDA:

- LIMITA INTABULATA A PROPRIETATII
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA CADASTRALA PARCELE INVECINATE
- ZONA EDIFICABILA - CASA DE VACANTA, ANEXE
- SPATII VERZI/ PLANTATE
- ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
- CONSTRUCTIE CASA DE VACANTA PROPUSA
- REGIM DE ALINIERE PROPUIS
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE
- PLATFORMA COLECTARE SI DEPOZITARE DESEURI
- DRUM DE ACCES
- ACCES

RETELE EDILITARE:

EXISTENT:

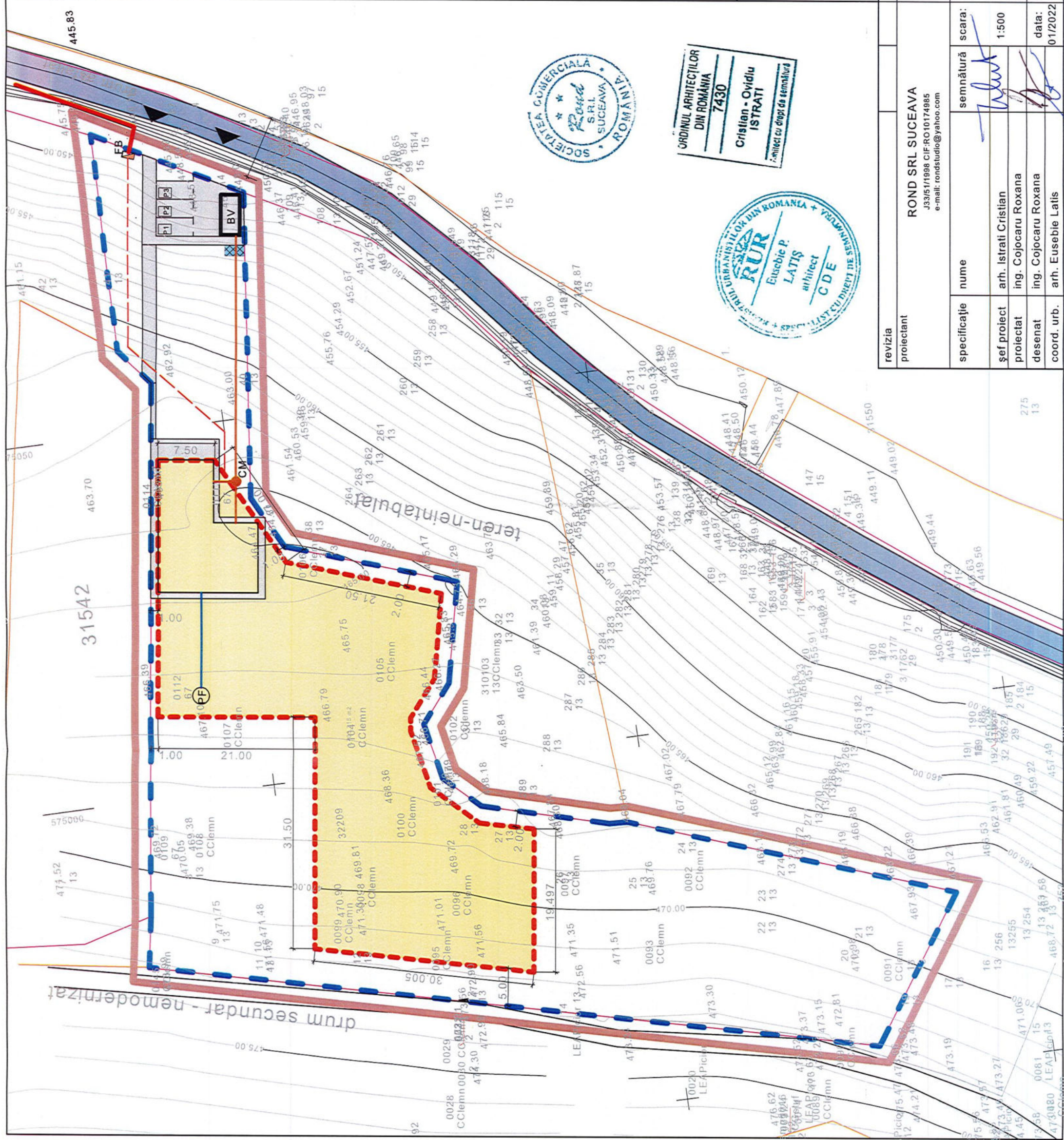
- RETEA ELECTRICA

PROPUIS:

- CONDUCTA DE ALIMENTARE CU APA
- CONDUCTA DE CANALIZARE
- PUT FORAT
- CAMIN DE VIZITARE CANALIZARE
- BAZIN VIDANJABIL
- FIRIDA DE BRANSAMENT
- RETEA ELECTRICA PROPUSA

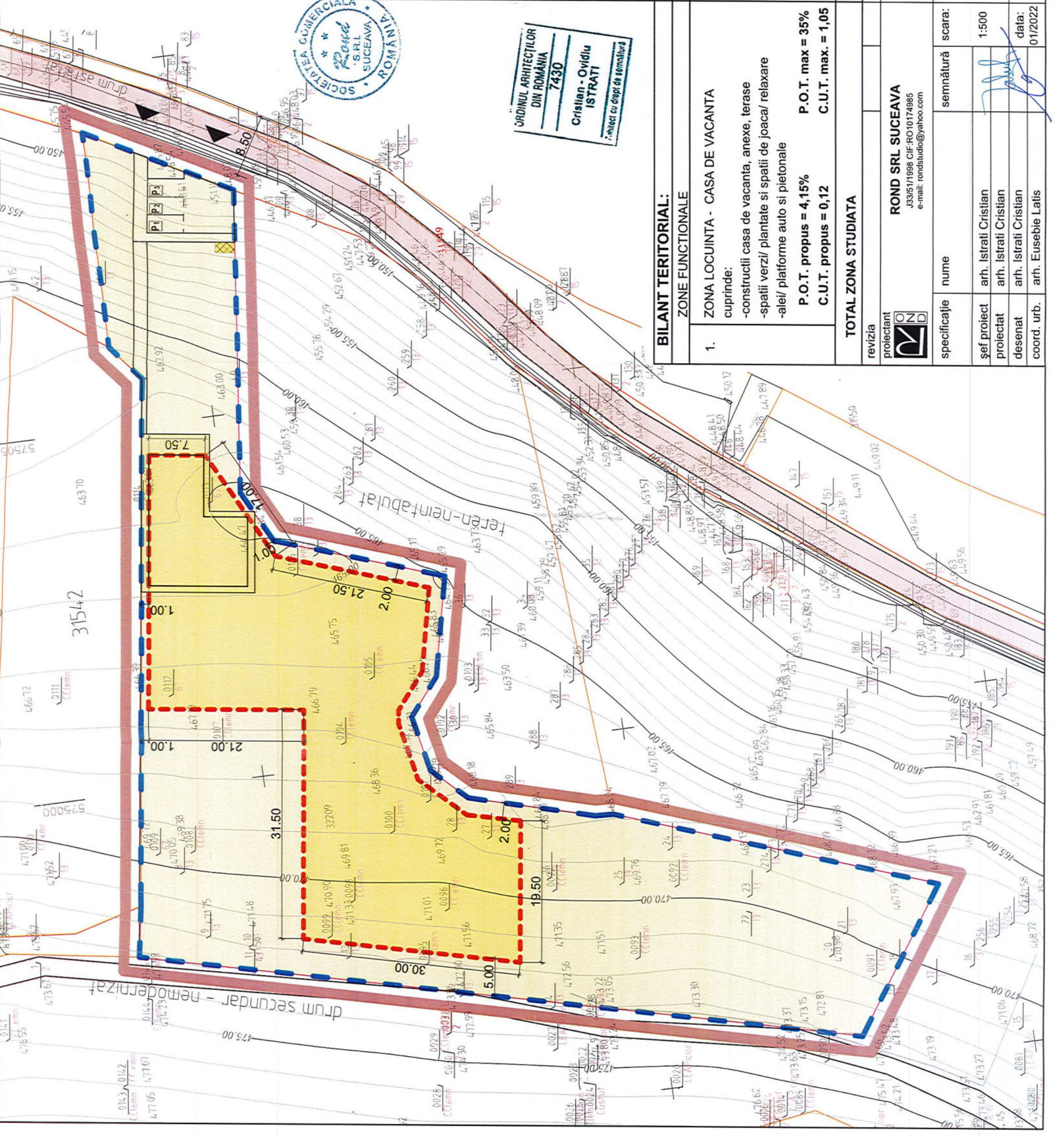
investitor/ beneficiar:	HORDUNA MIHAIL	proiect nr:	4 /2022
cu domiciliul in jud. Suceava, mun. Suceava, str. Alea Jupiter, nr.14E, bl.132, sc. B, ap. 15		denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 4836 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN CAPU CAMPULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA P+M
scara:	1:500	data:	01/2022
semnatura		planşa nr:	3
nume	arh. Istrate Cristian	denumire plan/ detaliu:	RETELE EDILITARE
şef proiect	ing. Cojocaru Roxana		
proiectat			
desenat			
coord. urb.	arh. Eusebie Latis		

revizia	proiectant	ROND SRL SUCEAVA	J33/51/1998 CIF:RO10174985	e-mail: rondstudio@yahoo.com
specificatie	nume	semnatura		
şef proiect	arh. Istrate Cristian			
proiectat	ing. Cojocaru Roxana			
desenat	ing. Cojocaru Roxana			
coord. urb.	arh. Eusebie Latis			



LEGENDA:

- LIMITA INTABULATA A PROPRIETATII
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA CADASTRALA PARCELE INVECINATE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA
- CONSTRUCTE CASA DE VACANTA PROPUSA
- REGIM DE ALINIERE PROPUS
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE
- PLATFORMA COLECTARE SI DEPOZITARE DESEURI
- ACCES
- CURBE DE NIVEL



BILANT TERITORIAL:

ZONE FUNCTIONALE		S (mp)	% (procente)
1.	ZONA LOCUINTA - CASA DE VACANTA	4836	
	cuprinde:		
	- constructii casa de vacanta, anexe, terase	max. 1690	35%
	- spatii verzi/ plantate si spatii de joaca/ relaxare	min. 2176	45%
	- alei/ platforme auto si pietonale	max. 970	20%
TOTAL ZONA STUDIATA		4836	100%

investitor/ beneficiar:	HORDUNA MIHAIL		proiect nr:	4 /2022
cu domiciliul in jud. Suceava, mun. Suceava, str. Aleea Jupiter, nr.14E, bl.132, sc. B, ap. 15			faza:	P.U.Z.
denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 4836 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN CAPU CAMPULUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA P+M		denumire plan/ detalii:	planşa nr: 4
scara:	semnătură	nume	data:	01/2022
1:500		arh. Istrati Cristian		
		arh. Istrati Cristian		
		arh. Istrati Cristian		
		arh. Eusebie Latis		