

MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 1955 MP TEREN SITUAT IN EXTRAVILANUL COMUNEI CAPU CAMPULUI IN SCOPUL-CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+E**

Amplasament: **EXTRAVILAN COM. CAPU CAMPULUI, JUD. SUCEAVA, CF 31392**

Beneficiar: **ROBANIUC IOAN SI ROBANIUC MARIA-MIRABELA**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Proiectant : **S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.**

Data elaborării: **2022**

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal pentru emiterea Autorizației de Construire pentru: **CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+E** amplasata in **EXTRAVILAN COM. CAPU CAMPULUI, JUD. SUCEAVA, CF 31392**

In dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane si tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru o zona de functiuni de servicii si depozitare
- 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;
- unitatea ansamblului;

- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

P.U.G. Comuna CAPU CAMPULUI

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70 – VIZAT OCPI

Studiu geotehnic: Adancimea fundatie va fi la 1,20 fata de cota terenului natural pentru fundatii continue.

Nu există potențial de alunecare de teren. Nu există potențial de lichefiere. Nu există alte restricții geotehnice

Certificatul de urbanism nr. 4 din 24.02.2022 si documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG aprobat- teren extravilan - zona nereglementată prin PUG. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu destinație agricolă ca și pădure proprietatea statului. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă de servicii turistice, cu regim maxim de înălțime P+1E(M). Zona prezintă tendințe de dezvoltare pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea obiectivelor propuse se află în proprietatea lui ROBANIUC IOAN SI ROBANIUC MARIA-MIRABELA, folosința actuală a terenului fiind: arabil - 1955mp - extravilan. Beneficiarul, dorește introducerea în intravilan a suprafeței de 1955 mp în vederea construirii unei pensiuni turistice

Potențial de dezvoltare: Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării de servicii turistice. Este situat în la intrare în comuna Capu Campului dinspre Gura Humorului, într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic. Totodată, prin aprobarea PUZ se va introduce în intravilan suprafața de 1955 mp

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a comunei Capu Campului.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a comunei Capu Campului

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în extravilanul Comunei Capu Campului, Sat Capu Campului, în vecinătatea drumului județean DJ 177C. Conform PUG, terenul este în extravilan

Relationarea zonei cu localitatea: Parcela studiată are acces direct la drumul județean DJ 177C. Rețelele de utilități - energie electrică se situează pe adiacent amplasamentului.

Amplasarea clădirii se va face pe un teren salubru și s-a ținând cont de:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului.
- sistem de alimentare cu apă în conformitate cu normele legale în vigoare – sistem individual de la un put forat.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere – în sistem individual cu bazinul vidanjabil, ce va fi vidanjabat ori de câte ori este nevoie
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor sunt dimensionate corespunzător, asigurând un loc de parcare pentru fiecare camera de cazare și un loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul propus. Deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurile menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă raniri în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv.

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. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșeurile menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor învecinate.

Sursele de zgomot și agregatele ce funcționează în interiorul clădirii precum și activitățile specifice care se desfășoară la interior, emit un nivel de zgomot încadrat în valorile admisibile.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile platic consistente, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovianului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezenta formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spatiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. Relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter erozivo-structural.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezenta orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava – Siret.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului. De-a lungul timpului, râul Moldova a suferit deplasări succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albi sub formă de terase. Un rol important atât în evoluția văii principale, cât și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților.

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticlonilor atlantici și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarnă și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu secetă vară, cu cer senin, ger și viscole iarnă. Precipitațiile cazute sub formă de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7 kPa.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația auto în zona studiată se va face de pe drumul județean DJ 177C existent.

Circulația va asigura fluenta traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă.

Din masuratorile efectuate si observatiile constatate releva faptul ca volumul de circulatie adaugat nu influenteaza conditiile de trafic actuale acesta avand capacitatea de a prelua si surplusul mentionat anterior.

In zona studiata exista o linie de transport in comun, asigurata de firme private.

Profilele stradale si accesele vor fi stabilite dla reglementarile aferente circulatiei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni:

- Zona teren extravilan arabil (1955mp) și se propune introducerea in intravilan a acestei suprafetei de teren, si reglementarea zonei ca o zona de servicii turistice, cu un regim de inaltime maxim P+1E(M) cu acces direct din DJ177C

În zonă nu sunt spații verzi publice, inregistrate in Registru spatiilor verzi al Primariei Capu Campului

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 500 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care sa produca noxe.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

In zona exista raul Moldova. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

2.6.2 ALIMENTARE CU APA

In zona nu exista retea de apa potabila.

2.6.3 CANALIZARE

In zona exista retea de canalizare.

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE

In vecinătatea zonei studiate nu exista conducte de alimentare cu gaze naturale .

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

In vecinătatea zonei studiate, exista retea de joasa tensiune (0.4 kV) Beneficiarul va solicita studiu de solutie de la proprietarul retelei in vederea bransarii constructiei propuse.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

In vecinătatea zonei studiate, exista rețele de telefonie, internet si televiziune, aparținând operatorului regional de furnizare a acestora. Furnizorul de servicii se va ocupa, la cererea beneficiarului, de bransarea constructiei la rețeaua de internet, telefonie si televiziune.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de servicii turistice

Imobilul propus nu e în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestuia. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol. Pe amplasament se va amplasa o platformă de gunoi pentru colectarea selectivă a gunoiului menajer. În timpul execuției vor fi respectate condițiile impuse de normative în vederea limitării producerii de noxe și disconfort locuitorilor învecinați amplasamentului.

2.8 OBȚINURI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei în vederea construirii de zone cu funcțiuni de servicii se face la cererea populației din zonă, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism în acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

Documentația va fi supusă analizei publice a populației, în confirmare cu Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare și a regulamentului privind consultarea populației comunei Capu Câmpului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

Beneficiarul dorește să reglementeze o zonă de funcțiuni de prestări servicii turistice – peninsule turistice cu regim maxim de înălțime P+1E.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma elaborării studiului geotehnic și a ridicării topografice, precum și a emiterii certificatului de urbanism nr. 4 din 24.02.2022, amplasamentul permite dezvoltarea investiției propuse.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilită prin PUG aprobat - zonă nereglementată - teren extravilan

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii propuse. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de cale de acces proprie care va defluea în Drumul județean DJ 177C.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va realiza din drumul județean DJ 177C, pe o alee de acces cu lățime de 7.00 metri din care se accede pe proprietate

Parcarile amenajate sunt în incinta terenurilor studiate. Însușirea de pe amplasament se va realiza în DJ177C

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG – teren extravilan. Se propune introducerea în intravilan și reglementarea unei zone de servicii de turism

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zs - ZONA FUNCȚIUNI SERVICII TURISTICE din care subzone:

Zsh - ZONA AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Zsc - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zsv - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zs - Zona studiată din care:	1955,00mp	100,00%	1955,00 mp	100,00%
Zsh - zona amplasare a construcțiilor propuse	0,00 mp	0,00%	365 mp	18.67%
Zsc - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	934 mp	47.77%
Zav - zone verzi	0,00mp	0.00%	656 mp	33.56%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime = P+1E - PROPUS; H MAX = 10.00 m
- aliniament parcele = stradal – drum județean DJ 177C
- retrageri obligatorii = minim 30 metri din axul drumului DJ177C și față de limitele de proprietate se propune un aliniament minim de 40.00 metri

- **S- min. 3.50 m**
- **V- min. 33.00 m**
- **E- min. 72.00 m**
- **N- min 0.10 m (terenul se învecinează pe partea de nord cu o parcelă proprietatea investitorului)**

- ACCESE:

Circulația auto și pietonală în zona studiată se va face pe drumul județean DJ 177C existent, de care se accede pe proprietate pe o alee auto și pietonală.

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă.

Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.

În zona studiată există o linie de transport în comun, asigurată de firme private.

Profilele stradale și accesele vor fi stabilite la reglementările aferente circulației.

Capacități de transport: se admite circulația tuturor autovehiculelor, inclusiv a mașinilor de intervenție

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1955 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	0.00 mp 0.0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp 0%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 0.00 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.00

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1955 mp
PROPOS PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	365.00 mp 18.67%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	815.00 mp 41.69%
SUPRAFATA PARCARI, PLATFORME	119.00 mp 6.08%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	656.00 mp 33.56%
SUPRAFATA DESFASURATA	730.00 mp
NR CAMERE PROPUSE/LOCURI DE CAZARE:	8 CAMERE/16 LOCURI
LOCURI DE PARCARE	MIN 1LOC/CAMERA
	1 LOC PT PERS. CU DIZAB.
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	P.O.T. = 18.67%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPOS	P.O.T. MAX = 30 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	C.U.T. = 0.37
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPOS	C.U.T. MAX = 0.60
SPATII VERZI	MIN. 20%
REGIMUL DE INALTIME	P+E(M)
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	Hmax = +10.00 m de la CTS
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	Hc = +7.50 m de la CTS

3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATII ELECTRICE

a) Alimentarea cu energie electrica

o putere instalată de c.c.a 15,0 kW

o putere absorbită de c.c.a. 9,6 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate, în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, înainte de obținerea autorizației de construcție.

Legaturile 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.

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.

b) Rețele de telefonie și cablu TV

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

ALIMENTARE CU APA

În zona nu există rețea de apă potabilă. Alimentarea cu apă se va realiza în sistem individual cu ajutorul unui put cu hidrofor

CANALIZARE

În zona nu există rețea de canalizare. Canalizarea se va realiza în sistem individual cu ajutorul unui bazin vidanjabil

INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE

În vecinătatea zonei studiate nu există conducte de alimentare cu gaze naturale. Încălzirea se va realiza în sistem individual, cu centrală termică cu peleti sau electric.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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 zona nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea de servicii și depozitare.

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.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de

scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie (conf. OMS 119/2014)

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile judetean DJ177C adiacent amplasamentului

INFRASTRUCTURA MAJORA- retele edilitare

4. CONCLUZII:

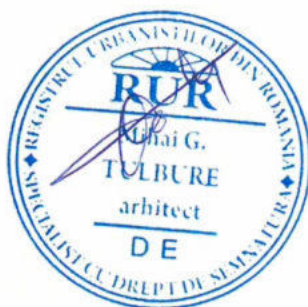
Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografica.

Prin prezenta documentatie se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 1955 mp si reglementarea zonei cu privire la functiunea zonei, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, P.O.T., C.U.T., distantele fata de limitele laterale si posterioare parcelei, organizarea circulatiei si a acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare zonei, pentru a creea premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare si extindere a utilităților tehnico-edilitare, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

ÎNTOCMIT:

Arh. Tulbure Mihai



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 1955 MP TEREN SITUAT IN
EXTRAVILANUL COMUNEI CAPU CAMPULUI IN SCOPUL
-CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+E

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, in vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Comunei CAPU CAMPULUI, in conformitate cu P.U.G si R.L.U. aferent P.U.G. comuna CAPU CAMPULUI (extras din R.L.U.)

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată și se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integrantă din acest PUZ., respectiv parcela în suprafața de 1955 mp, CF 31392

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Națională pentru Protecția mediului Suceava.

4.1 Terenul este integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcției în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația și fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspandirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare în urma cărora apa rezultată nu este colectată de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajeră va fi colectată în sistemul individual, la un bazin vidanjabil.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către santurile de colectare existente la drumul județean DJ 177C. În zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale. Perimetral se vor zgomota planta perdelor vegetale de protecție.

4.4 Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate în acest sens.

4.5 Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

4.6 Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislației in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila, avand acces direct din DJ 177C. Prin elaborarea PUZ se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 1955 mp si reglementarea parcelei ca zona servicii turistice

6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament

Se propune amplasarea constructiilor la minim 72.00 metri fata de limita de proprietate. Totodata imprejmuire va fi amplasata la 12.00 metri fata de axul drumului judetean

6.3. Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Constructiile se poate realiza in apropierea limitei de proprietate cu acordul vecinului.

- **S- min. 3.50 m**
- **V- min. 33.00 m**
- **E- min. 72.00 m**
- **N- min 0.10 m (terenul se invecineaza pe partea de nord cu o parcela proprietatea investitorului)**

6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Toate construcțiile vor fi amplasate in zona de implantare a clădirii, definita conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform P118/99

6.5.Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea cea mai mare: +10.00 m
- înălțimea la streasina : +7.50 m

Cotele sunt calculate de la CTS

6.6.Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Autorizarea executării construcției 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.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații și accese

Accesul auto și pietonal pe teren se va realiza din drumul județean DJ177C, din care se va accede pe proprietate.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RLU. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

7.2 Staționarea și parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

Numărul de locuri de parcare a fost dimensionat astfel încât să fie asigurat minim un loc de parcare o cameră de cazare (8 locuri de parcare pentru 8 camere propuse și un loc pentru persoane cu dizabilități). Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare, cât și a ordinului ministerului turismului.

Capacități de transport: se admite circulația tuturor autovehiculelor, inclusiv a mașinilor de intervenție

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico- edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat: se vor realiza soluții de echipare în sistem centralizat. Obiectivul se va racorda la energie electrică.

8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice sunt amplasate pe domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela pe care se vor amplasa construcțiile are o formă rectangulară în plan.

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje sau alte funcțiuni

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejurimi parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.00 m

Împrejuririle trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Za – Funcțiuni servicii turistice P+1E

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii și depozitare.

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zs - Zona studiată din care:	1955,00mp	100,00%	1955,00 mp	100,00%
Zsh - zona amplasare a construcțiilor propuse	0,00 mp	0,00%	365 mp	18.67%
Zsc - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	934 mp	47.77%
Zav - zone verzi	0,00mp	0.00%	656 mp	33.56%

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări permise

- Construcții cu funcțiune de servicii de turism;
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Locuințe P+1E

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spații industriale (producție);
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice – împrejmuire va fi amplasată la minim 12.00 metri față de axul DJ 177C.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile propuse se vor amplasa la minim 72.00 metri de limita de proprietate dinspre drumul județean

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejuriri ;
- circulații carosabile și pietonale;

- parcaje.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din DJ 177C.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/99**.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RLU. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire. Accesul pietonal pe amplasament se va face din DJ177C.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă

Este obligatorie asigurarea unei surse de apă. Se va realiza în sistem individual printr-un put forat

- Canalizarea apelor uzate și evacuare apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate. Se va realiza în sistem individual la un bazin vidanjabil

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor și deversate către santurile adiacente drumului existent

- Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC DELGAZ GRID SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

Incalzirea se va realiza cu o centrală termică pe peleti sau electric

Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

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

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 1955 mp, CF 31392 .

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

Regimul maxim de inaltime este P+1E (M)

- la coamă (inaltimea cea mai mare): +10.00 m
- la cornisa: +7.50 m

Cotele vor fi calculate de la terenul sistematizat.

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1955 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	0.00 mp 0.0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp 0%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. =0.00 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.00

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1955 mp
PROPOS PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	365.00 mp 18.67%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	815.00 mp 41.69%
SUPRAFATA PARCARI, PLATFORME	119.00 mp 6.08%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	656.00mp 33.56%
SUPRAFATA DESFASURATA	730.00 mp
NR CAMERE PROPUSE/LOCURI DE CAZARE:	8 CAMERE/16 LOCURI
LOCURI DE PARCARE	MIN 1LOC/CAMERA
	1 LOC PT PERS. CU DIZAB.
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	P.O.T. = 18.67%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPOS	P.O.T. MAX = 30 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	C.U.T. = 0.37
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPOS	C.U.T. MAX = 0.60
SPATII VERZI	MIN. 20%
REGIMUL DE INALTIME	P+E(M)
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	Hmax = +10.00 m de la CTS
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	Hc = +7.50 m de la CTS

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru autoturismele persoanelor cazate

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului.

locuri de parcare: 9 locuri

Art. 19 Împrejmuiri

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejmuiri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.0 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiunilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate pe platforma betonată amenajată pe parcelă și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului aferentă localității de către serviciul de salubritate al Comunei CAPU CAMPULUI.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie (conf. OMS 119/2014)

ÎNTOCMIT:

Arh. Tulbure Mihai

