

PROIECT NR. 370 / 2022

2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU
P+2E+M**

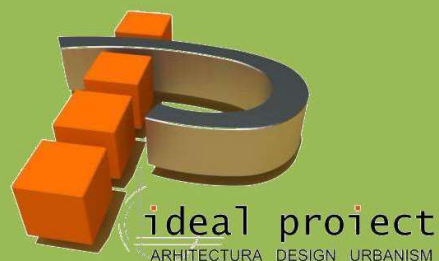
str. Mihai Dodu f.n., mun. Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava



FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : **S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L.**
Str. Bradului nr. 19, mun. Câmpulung
Moldovenesc, jud. Suceava

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



SUCEAVA



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

J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava
Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com

ideal proiect
ARHITECTURA DESIGN URBANISM



BORDEROU

PĂRȚILE SCRISE

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

Planșa 0	- Plan de încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
Planșa 1	- Situația existentă	scara 1 : 500
Planșa 2	- Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
Planșa 3	- Reglementări edilitare	scara 1 : 500
Planșa 4	- Proprietatea asupra terenului	scara 1 : 500
Planșa 5	- Posibilități de mobilare urbanistică	scara 1 : 500
Planșa 6	- Propuneri volumetrice	scara -

Întocmit,
arh. Hison C.

arh. c. V. Aprodu



S.C IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava
Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com



CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. Date generale de recunoaștere a investiției.....	3
1.1.1. Denumirea lucrării:.....	3
1.1.2. Beneficiar:.....	3
1.1.3. Nr. proiect: 370 / 2022	3
1.1.5. Data elaborării: martie / 2023	3
1.2. Obiectul P.U.Z.	4
1.2.1. Solicitari ale temei program	4
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată	4
1.3. Surse documentare	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
2.1. Evoluția zonei.....	5
2.2. Încadrarea în localitate.....	5
2.3. Elementele cadrului natural.....	5
2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei	6
2.4. Circulația.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor	7
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....	7
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	8
2.5.4. Disfuncționalități	8
2.6. Echiparea edilitară	8
2.7. Probleme de mediu	8
2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit	9
2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice	9
2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.....	9

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	9
2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic.....	9
2.8. Opțiuni ale populației.....	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	10
3.2. Prevederi ale P.U.G.	10
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	11
3.4. Modernizarea circulației	11
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial	11
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	13
3.6.1. Alimentare cu apă.....	14
3.6.2. Canalizare menajeră	14
3.6.3. Alimentarea cu energie electrică	15
3.6.5. Gospodărie comunală	15
3.7. Protecția mediului.....	16
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.....	16
3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale.....	16
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate	16
3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri,	16
3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi.....	16
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	16
3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.....	17
3.8. Obiective de utilitate publică,.....	17
proprietatea și circulația terenurilor	17
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică	17
3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor	17
3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică.....	17
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	18
4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse	18
4.2. Măsuri în continuare.....	18



S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.
J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava
Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției

1.1.1. Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P + 2E + M
Strada Mihai Dodu f.n. Municipiul Câmpulung Moldovenesc,
județul Suceava**

1.1.2. Beneficiar:

**S.C. MDVITCONSTRUCT SRL SUCEAVA
Str. Bradului nr. 19, Municipiul Câmpulung Moldovenesc,
județul Suceava**

1.1.3. Proiectant:

**S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. SUCEAVA
Str. Ciprian Porumbescu nr. 2,
Municipiul Suceava, județul Suceava**

1.1.3. Nr. proiect: **370 / 2022**

1.1.5. Data elaborării: **martie / 2023**

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei program

Scopul investiției este realizarea unui ansamblu de locuințe colective, cu un număr mic de niveluri, pentru a satisface nevoia de locuire solicitată de tinere familii și nu numai, în centre urbane.

Odată cu realizarea investiției beneficiarii vor avea posibilitatea locuirii în spații funcționale generoase, într-un climat urban plăcut și modern.

Terenul aferent documentației de urbanism în faza PUZ este proprietatea lui CEGOLEA VASILE și CEGOLEA MARIA, cu drept de suprafață pentru o perioadă de 99 de ani în favoarea S.C. MDVITCONSTRUCT SRL.

- nr. 40223, cu suprafața de 6169mp din acte și suprafața măsurată de 6688mp, conform extras CF nr. 40223 din 15.11.2021;
 - nr. 40110, cu suprafața de 656mp, CF nr. 40110 din 18.11.2021;
- Parcele însumează o suprafață totală de 7344 mp.

Prin documentația PUZ se vor stabili următoarele reglementări urbanistice:

- teritoriul care urmează a fi reglementat;
- funcțiunea zonei;
- regimul maxim de înălțime;
- înălțimea maximă admisă;
- procentul maxim și minim de ocupare al terenului POT;
- coeficientul maxim și minim de utilizare al terenului CUT;
- regimul de construire;
- retragerea clădirilor față de aliniamente;
- organizarea circulației rutiere, pietonale și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente)
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată

Conform PUG Municipiul Câmpulung Moldovenesc, aprobat prin HCL al Municipiului Câmpulung Moldovenesc, nr. 53 din 25.09.2000, terenul de amplasament se află în UTR 11 – având funcțiunea dominantă - locuințe individuale existente cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, cu clădiri de tip urban /semiurban.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Certificat de urbanism 161 din 24.05.2022, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava;

- Extras CF nr. 40223 din 09.07.2020;
- Extras CF nr. 40110 din 12.04.2022;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z - indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

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

- Ridicare topografică a zonei, realizată în sistem de coordonate Stereo 70, sistem de referință Marea Neagră, lucrările topografice fiind recepționate și avizate OPCİ.
- Studiu geotehnic întocmit de SC MOLDOVA GEO CONSULTING SRL verificat de Juravle P. Vasile;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona în care se află terenul studiat are, în general, destinația de curți construcții, livezi și teren arabil.

Din punct de vedere urbanistic, zona nu cunoaște o evoluție semnificativă construindu-se, în ultima perioadă, doar locuințe individuale cu regim mic de înălțime, pe parcele proprietate particulară. Ultimele blocuri de locuințe sunt cele realizate înainte de 1989 în ansamblul „Bodea”, situat la cca. 100 m nord de amplasamentul studiat.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilanul Municipiului Câmpulung Moldovenesc, în partea de sud – est a acestuia, la sud de strada Mihai Dodu și are următoarele vecinătăți:

- la nord - strada Mihai Dodu și locuințe particulare;
- la est – proprietate particulară ;
- la vest – teren și locuință proprietate particulară;
- la sud – teren proprietate privată;

2.3. Elementele cadrului natural

Zona este dominată de un fond construit alcătuit din locuințe individuale, construcții amplasate izolat, cu regim de înălțime de la parter la P+M și P+1E, realizate atât înainte cât și după 1989 și fiind în stare bună.

Pe amplasament și în imediata apropiere, spațiile verzi reprezintă suprafețe întinse și în general sunt neamenajate.

2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Zona amplasamentului se încadrează în climatul temperat – continental caracteristic etajului climatic al munților mijlocii și scunzi, generată de circulația atmosferică predominant vestică.

Masivul Rarău, împreună cu partea nord-estică a Carpaților Orientali, se află situat în sectorul de provincie climatică cu influențe baltice. Masele de aer polar maritim pătrund dinspre nord-vest și nord, de-a lungul ramei externe a Carpaților.

Pe timpul verii se produc frecvente invazii de aer continental arctic sau polar maritim, însoțite de nebulozitate accentuată și precipitații bogate, în timp ce iarna se realizează invazii de aer continental și arctic, ceea ce determină temperaturi scăzute și fenomene climatice intense.

Conform înregistrărilor efectuate la Stația Meteorologică din Câmpulung Moldovenesc temperatura medie maximă se înregistrează în luna august (+16,5°C), iar temperatura medie minimă în luna ianuarie (-7°C).

Cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este în jur de 686 mm, cele mai mari cantități de precipitații având loc frecvent în luna iulie (109,7 mm), iar cele mai mici în luna ianuarie (27,2 mm).

Numărul zilelor cu precipitații este în jur de 130/an putând crește la 150 în zonele înalte. Cantitățile medii lunare extreme ale precipitațiilor la Câmpulung Moldovenesc sunt de 235,6 mm în luna mai 1970 și de 2,5 mm în luna octombrie 1961.

Numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 150/an.

Vânturile au cea mai mare frecvență dinspre sectoarele vestic și nord-vestic, urmate de cele din est, viteza medie anuală fiind de 8-10 m/s.

Frecvența calmului poate atinge chiar 40%, mai ales în depresiuni. Pe văi se înregistrează și influența brizelor, de munte și de vale.

2.3.2. Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic întocmit de SC MOLDOVA GEO CONSULTING SRL, terenul propus pentru amplasarea investiției, are stabilitatea asigurată.

Nu este cunoscută prezența unor accidente subterane.

Pe terenul studiat s-a efectuat un număr de 10 sondaje geotehnice, în baza cărora, în general, s-a interceptat următoarea stratificație, pe diverse adâncimi:

- sol vegetal brun negricios, cu rare elemente milimetrice de calcare cenusii albicioase, gresii silicioase dure, cenusii, și roci epimetamorfice;
- argile galbui, uneori slab rosietice, prăfoase, plastic la plastic vârtoase;
- argile cenusii negricioase, slab nisipoase, cu paiete de muscovit, cu rare concrețiuni calcaroase și pulberi carbonatice, plastic la plastic vârtoase;

În sondajele efectuate până la adâncimea de 3,50m nivelul hidrostatic nu a fost interceptat.

Conform STAS 6054 / 77 adâncimea de îngheț este de 100 - 110 cm.

Având în vedere adâncimea de îngheț și litologia terenului existent în zona amplasamentului, se consideră că se poate funda începând de la adâncimea $D_f = 1,10\text{m}$ în stratul de argile galbui, uneori slab rosietice, prafoase, plastic la plastic vartoase.

Presiunea convențională calculată conform STAS 3300/2 este:

$$P_{\text{conv.}} = 250 \text{ kPa}$$

calculată pentru o adâncime de fundare de $1,10\text{m}$ față de CTN.

Zonarea seismică

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

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol $S_0, k = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu un $IMR = 50$ ani din punct de vedere al calcului greutății stratului de zăpadă.

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

2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- nu există surse generatoare de noxe;

2.4. Circulația

În zona studiată, circulația carosabilă și pietonală este asigurată prin strada Mihai Dodu, strada de categoria III - colectoare, având în profilul transversal elementele geometrice: zonă trotuar de $2,50\text{m}$ – parte carosabilă de $6,00\text{m}$ (2 benzi) – trotuar de $2,50\text{m}$;

Îmbrăcămintea este realizată din beton asfaltic și se află într-o stare bună.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat se afla într-o zonă cu funcțiunea dominantă rezidențială – compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2E.

Amplasamentul pe care se propune investiția este alcătuit din două parcele, identificate prin CF nr. 40223 din 15.11.2021, nr. cad. 40223, constând în teren intravilan, cu suprafața de 6688 mp și CF nr. 40110 din 18.11.2021, nr. cad. 40110, constând în teren intravilan, cu suprafața de 656 mp , cumulând o suprafață totală de 7344 mp .

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, zona studiată cuprinde construcții de locuințe individuale în regim P, P+1E, P+2E, platforme și vegetație neamenajată.

În vederea realizării investiției propuse este necesar desființarea construcțiilor existente pe parcela nr. 40110, (constând din clădire de locuit și anexe), în baza unei Autorizații de desființare.

2.5.3 . Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate

Având în vedere lipsa proceselor naturale de degradare (active), formațiunile geologice componente, nivelul hidrostatic, direcția de curgere și sensul drenajului apei subterane, acest amplasament este favorabil pentru realizarea construcțiilor propuse, deoarece este stabil din punct de vedere geomecanic.

2.5.4. Disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat, ca principală disfuncționalitate, aspectul general amplasamentului analizat, care este unul neîngrijit și neorganizat urbanistic, în care alternează clădiri uzate moral, cu clădiri recent ridicate.

De asemenea, zona este lipsită de construcții de utilitate publică, precum comerț, sănătate, servicii.

Totodată se menționează că în ultimii ani s-au dezvoltat în zonă și alte investiții imobiliare, existând riscul ca acestea să nu genereze o zonă coerentă din punct de vedere urbanistic (relații corecte și coerente între zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare, etc.).

2.6. Echiparea edilitară

În situația actuală, zona în care se află terenul care face obiectul prezentului studiu este dotată cu următoarele tipuri de utilități:

- rețea publică de alimentare cu energie electrică, de joasă tensiune;
- rețea publică de alimentare cu apă rece;
- rețea publică de canalizare menajeră;
- rețea publică de alimentare cu gaze naturale;

Se menționează că, pe parcela de teren 40223, la cca 27m față de limita de la vest, se găsește o linie electrică de media tensiune, care se propune a se devia, în baza unui studiu de soluție întocmit de o societate agrementată.

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ. Nu există un micro-ecosistem valoros pe suprafața studiată. În perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zonă s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului este satisfacătoare, surse de poluare nu există.

În privința calității solului nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă furnizată în sistem centralizat de pe str. Mihai Dodu este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs doar de circulația de pe strada Mihai Dodu.

Efectele poluării în zona studiată se vor atenua și prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv plantarea arbori, extinderea conductelor de canalizare pluvială și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

Se va asigura un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă, neexistând pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere faptul că obiectivele care se vor propune precum și amenajările aferente vor fi percepute, în general, de la nivelul ochiului, acordându-se atenție prezentei spațiilor plantate și de protecție și asigurându-se un raport optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiilor verzi.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

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

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt semnalate.

Terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat face parte dintr-o zonă de locuit, care are un potențial ridicat, având și posibilitatea ca noua investiție să fie racordată la dotările tehnico-edilitare existente.

Investitorul dorește valorificarea superioară a zonei studiate, intenție solicitată Administrației publice locale, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentației în faza Plan Urbanistic Zonal, amplasamentul fiind compatibil cu funcțiunea solicitată.

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

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea unei zone funcționale compatibilă cu implementarea unor locuințe colective și funcțiuni complementare, situată în intravilanul localității într-o zonă liniștită, aflată la cca. 500m nord - est de dealul Bodea.

Documentația PUZ va stabili următoarele reglementări pârincipale:

- zona funcțională;
- regimul de aliniere față de aliniament, față de axul drumului și față de limitele laterale și posterioară;
- indicatorii urbanistici maximali și minimali pentru POT și CUT;
- regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă;
- modul de asigurare a utilităților și infrastructura rutieră;
- bilanțul teritorial existent și propus;

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona studiată nu s-au întocmit alte studii de dezvoltare urbanistică, zona având o evoluție lentă, construcțiile de locuințe individuale autorizându-se în baza PUG aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Municipiul Câmpulung Moldovenesc, aprobat prin HCL Câmpulung Moldovenesc, nr. 53 din 25.09.2000, terenul de amplasament se află situat în UTR 11 – având funcțiunea dominantă - locuințe individuale existente cu regim de înălțime P, P+1, P+2, cu clădiri de tip urban /semiurban, cu funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire, spații verzi amenajate, jocuri de copii, accese pietonale și carosabile, parcări.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat se află într-o zonă cu potențial urbanistic, având facilități care țin de situarea acestuia în vecinătatea unei căi de circulație cu trafic mediu a localității, respectiv strada Mihai Dodu.

Construcțiile propuse se vor integra armonios în fondul construit existent al zonei, dar și în fondul construit propus în zonă, ca funcțiune, aspect și finisaje.

De asemenea, configurația planului, materialele de construcție folosite la finisaje, acoperișul vor fi în conformitate cu modul de amenajare și va avea un aspect de arhitectură contemporană, modernă.

Mișcărilor de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat.

Se va pune accent și pe amenajarea spațiilor neconstruite, cu spații verzi și cu plantarea de arbori.

3.4. Modernizarea circulației

Ansamblul de locuințe colective va fi prevăzut cu căi de circulație carosabile și pietonale nou create, accesul în incintă realizându-se din strada Mihai Dodu printr-o alee carosabilă cu lățimea de minim 7,00m, racordată la stradă cu raze de curbura de 6,00m.

Aleile carosabile vor avea 2 benzi, asigurând circulația în ambele sensuri.

În incinta ansamblului, aleile carosabile vor avea lățimea de 6,00m, în zonele unde sunt amenajate parcări pe ambele părți și pe o singură parte.

Dimensionarea aleilor carosabile va asigura și accesul mijloacelor de intervenție: salvare, pompieri, poliție.

Pentru locatarii ansamblului s-au prevăzut un număr de **140 de locuri** de parcare, asigurându-se câte 2 locuri pentru fiecare apartament (conform prevederilor CU nr. 161 din 24.05.2022).

Pentru persoanele cu handicap s-au prevăzut 6 locuri de parcare, repartizate uniform în ansamblu.

Conform art. 4, lit. c), din Ord. 119/2014 al MS, parcările se vor amplasa la minim 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit.

Spațiile rămase libere, se vor înierba, planta cu arbori și arbuști, asigurându-se minim 2mp /locuitor, conform normelor.

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

Conform Avizului Studiu de oportunitate nr. 1 din 02. 11. 2022, emis de Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc pentru documentația PUZ, pe terenul studiat proprietatea investitorului se propun următoarele reglementări urbanistice:

● Zonare funcțională

▪ **zonă funcțională locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii),** cu subzonele:

- subzona locuințe colective cu regim de înălțime, P + 2E +M;
- subzona funcțiuni complementare (comerț, servicii) ;
- circulații auto și parcări, circulații pietonale;
- spații verzi amenajate; loc de joacă copii; platformă gospodărească;

● Amplasarea față de aliniament

(limita dintre domeniul public și domeniul privat - limita parcelei de la nord)

Zona de implementare a construcțiilor se va situa:

- pentru subzona locuințe colective P+2E+M:
 - limita B - B, retrasă față de aliniament - la **minim 40,00 m**;
- pentru subzona funcțiuni complementare:
 - limita A - A, retrasă față de aliniament - la **minim 5,00 m**;

● Amplasarea în interiorul parcelei

Zona de implementare a construcțiilor va respecta următoarele distanțe față de celelalte limite ale parcelei:

- pentru subzona locuințe colective P+2E+M:
 - retras față de limita laterală de la est – **minim 8,00m**;
 - retras față de limita laterală de la vest – **minim 8,00m**;
 - retras față de limita posterioară de la sud – **minim 2,00m**;
 - retras față de limita de la nord – **minim 8,00m**;
- pentru subzona funcțiuni complementare:
 - retras față de limita laterală de la est – **minim 3,00m**;
 - retras față de limita laterală de la vest – **variabil de la 10,00m la 13,50m**;
 - retras față de limita de la nord – **minim 5,00m**;
 - limita posterioară de la sud – **la limita subzona locuințe colective P+2E+M**;

● Regimul de înălțime

- pentru subzona locuințe colective P+2E+M:
 - **maxim P + 2E + M**;
 - înălțimea la coamă: **maxim 16,00m** (de la cota ± 0,00);
 - înălțimea la streșină: **maxim 12,00m** (de la cota ± 0,00);
- pentru subzona funcțiuni complementare:
 - **maxim P + 1E**;
 - înălțimea la atic: **maxim 8,00m** (de la cota ± 0,00);

- **Indicatori urbanistici**

- pentru subzona locuințe colective P+2E+M:
 - procentul de ocupare a terenului – **POT:**
 - **maxim = 35%;**
 - coeficientul de ocupare a terenului – **CUT:**
 - **maxim = 1,40;**
- pentru subzona funcțiuni complementare:
 - procentul de ocupare a terenului – **POT:**
 - **maxim = 35%;**
 - coeficientul de ocupare a terenului – **CUT:**
 - **maxim = 0,70;**

- **Bilanț teritorial existent și propus – S = 0,7344 ha**
(la nivelul întregului teren studiat)

Zonificare	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
● zonă funcțională locuințe individuale sau colective P, P+1, P+2 niveluri și funcțiuni complementare, din care:	0,7344	100	-	-
▪ cu destinația curții construcției și arabil	0,7344	100	-	
● zonă funcțională locuințe colective P+2E+M și funcțiuni complementare, din care:	-	-	0,7344	100
▪ construcții locuințe colective P+2E+M și funcțiuni complementare (comerț, servicii, etc.)	-	-	0,2570	35
▪ parcare, alei pietonale și carosabile	-	-	0,4079	55,55
▪ spații verzi amenajate + loc joacă	-	-	0,0695	9,45
TOTAL	0,3838	100	0,7344	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul fiind situat în intravilanul Municipiului Câmpulung Moldovenesc, zona beneficiază de dotări edilitare precum: alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale, care oferă posibilitatea de racordare a obiectivelor propuse.

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectivelor se va realiza de la rețeaua de apă a localității, existentă în zonă, (țeavă PEHD, amplasată în strada Mihau Dodu), prin intermediul unui branșament proiectat și executat de administratorul rețelei.

Rețeaua exterioară de apă se va realiza în montaj subteran pe un pat de nisip de 10cm grosime la o adâncime de 1,00 m și va fi marcată cu bandă semnalizatoare din PVC.

Stingerea incendiilor din exterior se va asigura de rețeaua de hidranți exteriori stradali existenți, de la rețeaua care se va realiza în incintă.

▪ **Necesarul de apă**

Necesarul de apă, calculat conform STAS 1478-90 are următoarele valori:

- număr consumatori - $N_1 = 140$ (care locuiesc în bloc);
- $N_2 = 20$ (persoane care activează în spațiile cu altă destinație)
- debit specific – $q_s 1 = 280$ litri/pers/zi; (pentru o persoană care locuiește în apartament cu closet, lavoare, cadă de baie, spălător)
- $q_s 2 = 50$ litri/ pers /zi (pentru o persoană care activează în spațiile cu altă destinație)
- coeficient de neuniformitate a debitului zilnic – $k_{zi} = 1,2$;
- coeficient de neuniformitate a debitului orar – $k_0 = 2,8$;

Consum mediu zilnic

$$Q_{med\ zi} = Z(q_s 1 * N_1 + q_s 2 * N_2) = 280 * 140 + 50 * 20 = 40.200 \text{ litri} = 40,20 \text{ mc/zi};$$

Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = k_{zi} * Q_{med\ zi} = 1,2 * 40,20 \text{ mc/zi} = 48,24 \text{ mc/zi};$$

Consum orar maxim

$$Q_{orar\ max} = 1/24 * k_0 * Q_{zi\ max} = 1/24 * 2,8 * 48,24 = 5,628 \text{ mc/h}$$

3.6.2. Canalizare menajeră

Canalizarea apelor uzate se va realiza în sistem centralizat, prin colectarea acestora de la obiectivele propuse, prin rețelele exterioare și căminele de vizitare din incintă, și deversarea acestora în rețeaua de canalizare colectoare existentă a localității, pozată în subteranul străzii Mihai Dodu.

Rețeaua din incintă se va realiza din țevă PVC SN4 pentru canalizări exterioare, cu îmbinare uscată și se va prevedea în montaj subteran pe un pat de nisip de 10cm grosime, sub adâncimea de îngheț, cu pantă spre colectorul stradal.

Debitele de ape uzate menajere care se evacuează în rețeaua de canalizare, Q_u se calculează cu relația:

$$Q_u = 0,8 * Q_s$$

în care Q_s - reprezintă debitele de apa de alimentare caracteristice (zilnic mediu, zilnic maxim și orar maxim), astfel:

Debitul zilnic mediu

$$Q_{u \text{ med zi}} = Q_{zi \text{ med}} * 0,8 = 40,20 * 0,8 = 32,16 \text{mc/zi};$$

Debitul zilnic maxim

$$Q_{u \text{ zi max}} = Q_{zi \text{ max}} * 0,8 = 48,24 * 0,8 = 38,592 \text{mc/zi}$$

Debitul maxim orar

$$Q_{u \text{ orar max}} = Q_{orar \text{ max}} * 0,8 = 5,628 * 0,8 = 4,502 \text{mc/h};$$

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va asigura de la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, pe strada Mihai Dodu, în baza avizului de branșament care va fi emis de SC Delgaz Grid SA.

Se menționează existența în zonă a unei linii electrice aeriene de medie tensiune, propusă a se devia subteran, în baza unui studiu de soluție, care reprezintă o sursă de alimentare a ansamblului de locuințe propus.

3.6.4. Energie din surse regenerabile

- **energia electrică** – necesară iluminatului spațiilor comune din clădirile de locuințe comune se va realiza cu **panouri fotovoltaice**, amplasate pe acoperișul obiectivelor ce se vor realiza.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale (necesare alimentării CT de apartamente și a preparării hranei)

Alimentarea cu gaze naturale ale blocurilor de locuințe se va realiza prin racordarea acestora la rețeaua de gaze naturale de joasă presiune existentă în subteranul străzii Mihai Dodu, în baza avizului de racordare emis de furnizorul de gaze naturale și a unei documentații tehnice întocmite de un proiectant agrementat.

Gazele naturale vor servi atât la prepararea hranei (cu aragaze) cât și la încăzirea apartamentelor și a preparării apei calde (cu centrale termice murale individuale).

3.6.6. Gospodărie comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv (menajer, sticlă, metal, carton) în europubele care se închid etanș și vor fi ridicate periodic de o firmă specializată și transportate la o stație de sortare a deșeurilor agrementată.

Platforma pe care se vor amplasa europubele se va amplasa în zona de la nord a parcelei, spre strada Mihai Dodu, la distanțe de minim 10m de ferestrele locuințelor.

De asemenea, platforma va fi împrejmuită și prevăzută cu pante de scurgere și sistem de spălare și de scurgere racordat la canalizare, conform art. 4, din Ord. M.S. nr.119/2014, modificat și completat prin Ord. M.S. nr. 994/2018.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Categoria de construcții aferente zonei funcționale locuințe colective cu regim mic de înălțime nu vor constitui surse de noxe care să influențeze în mod negativ fondul construit existent în zonă și ca atare nu se impun luarea unor măsuri speciale.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat, incinta va dispune de o platformă pentru amplasarea pubelelor în vederea colectării selective a acestora.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Prin poziția ei, zona studiată nu are surse de risc naturale, terenul având stabilitatea asigurată, neexistând riscul unor alunecări de teren. De asemenea, terenul nu este cuprins în zona inundabilă a vreunui curs de apă și nu prezintă nici pericole de explozie accidentală, iar pe teren nu se vor depozita carburanți sau substanțe periculoase.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate de la obiectivele care se vor realiza pe terenul studiat vor fi colectate, prin rețeaua de canalizare menajeră din incintă, gravitațional și deversate în rețeaua de canalizare menajeră publică a orașului.

Toate conductele care vor alcătui rețeaua de canalizare exterioară vor avea îmbinări cu inel de etanșare, eliminându-se în totalitate eventualele scurgeri.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Nu este cazul.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

După realizarea lucrărilor de construcții, a aleilor pietonale, a aleei carosabile și a parcărilor, terenul rămas liber se va amenaja prin înierbări, plantații de arbori, arbuști, gard viu de protecție.

Având în vedere destinația construcțiilor din zona funcțională propusă, dimensionarea suprafeței de spații verzi se va face conform prevederilor anexei nr. 6, din HG 525/1996.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Pe terenul de amplasament și în vecinătatea acestuia nu se găsesc bunuri de patrimoniu.

3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețeaua de gaze naturale;
- alei carosabile și pietonale în incintă;

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor

În zona studiată se găsesc următoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publică de interes local
 - străzile Mihai Dodu și Simion Florea Marian;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
 - parcela de teren pentru care se întocmește PUZ;
 - terenuri învecinate la est, vest și sud;

3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică

Pe terenul studiat se propune realizarea unor locuințe colective cu acces și lot folosit în comun, în blocuri cu regimul mic de înălțime, cu **maxim P+2E+M**, având un aspect unitar și modern.

În varianta opțională de mobilare urbană se propune amplasarea unui număr de 3 blocuri, cu 2 scări fiecare, care vor însuma un număr de **70 de apartamente**, cu 1, 2 și 3 camere.

Blocurile vor avea o structură de rezistență alcătuită din cadre din beton armat și planșee din beton armat, cu închideri și compartimentări interioare cu zidărie din blocuri ceramice. Acoperișul va fi de tip șarpantă.

Blocurile vor fi realizate cu materiale durabile, de calitate și finisaje superioare (izolații termice la pereți și planșee, tencuieli decorative, învelitoare, tâmplărie exterioară din profile PVC cu geam tripan, placaje, etc.) și vor fi dotate cu instalații termice, electrice și sanitare.

Încălzirea apartamentelor se va realiza în sistem individual, cu centrale termice murale, alimentate cu gaze naturale, din rețeaua de gaze naturale a localității.

Blocurile se vor racorda la rețelele de utilități existente în zona amplasamentului, respectiv alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale, precum și canalizare.

În incinta noului ansamblu de locuințe colective se vor realiza alei carosabile și pietonale, și va fi dotat spații verzi, loc joacă pentru copii, iluminat exterior, platformă gospodărească pentru colectarea deșeurilor menajere.

De asemenea, în incinta ansamblului se vor realiza un număr de 140 locuri de parcare.

Întrucât, prin actuala propunere de amplasare a blocurilor de locuințe, se respectă distanțele minime de asigurare a însoțirii, atât între clădirile propuse cât și între cele propuse și cele existente, nu se impune elaborarea unui studiu de însoțire, conform art. 3, din Ord. nr.119/2014 al M.S, modificat și completat prin Ord. nr. 994/2018.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse

Instituirea unei zone funcționale de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii), în arealul studiat, va crea posibilitatea creșterii și dezvoltării potențialului social, urbanistic, economic și ambiental al zonei.

4.2. Măsuri în continuare

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

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

4.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat vor consta în: realizarea blocurilor de locuințe, racordarea la utilitățile existente în zonă, respectiv de alimentarea cu apă, gaze naturale, energie electrică, precum și racordarea la canalizarea menajeră.

În cazul rețelelor care nu au capacitatea necesară, investitorul se obligă să prelungească, să mărească capacitatea rețelelor publice, sau să construiască noi rețele.

De asemenea, tot în sarcina investitorului privat vor fi și costurile pentru devierea liniei electrice aeriene de medie tensiune existentă pe parcela nr. 40223, realizarea iluminatului exterior, a aleilor carosabile și pietonale din incinta ansamblului de locuințe, racordarea la rețeaua stradală existentă, precum și amenajarea spațiilor verzi.

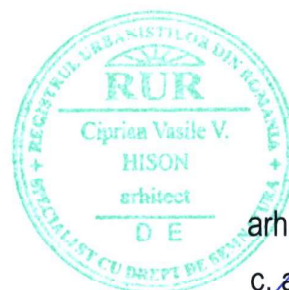
În aceste condiții nu se propun investiții care vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea publică locală.

Se menționează că, în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu ape, energie electrică,

termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de aceeași natură.

4.4. Etapele de realizare a investiției

- organizarea lucrărilor de șantier;
- devierea LEA de medie tensiune existentă (nefuncțională) de pe terenul de amplasament al investiției;
- realizarea rețelelor exterioare și a racordurilor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă, iluminatul exterior;
- realizarea provizorie a căii de acces, a aleilor carosabile și a zonelor pentru parcare din incintă;
- executarea blocurilor de locuințe;
- finalizarea lucrărilor la aleile carosabile și pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și a locului de joacă;



Întocmit:

arh. Ciprian Hison

c. arh. V. Aprodu

