



S.C IDEAL PROIECT S.R.L.

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



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

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU
PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI
STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE DE
CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE PENTRU HOTEL,
RESTAURANT ȘI DOTĂRI TURISTICE**

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE - P.U.Z.

BENEFICIAR: NEGURĂ DAN

Calea Transilvaniei nr. 162A,
Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava

PROIECTANT: S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. SUCEAVA

TEL. / FAX 0330 / 402345
TEL. 0723 / 136123, 0745 / 019720
e-mail: idealproiect@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ELABORARE PUZ

I. INTRODUCERE

1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

1.1. Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE DE CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE PENTRU HOTEL, RESTAURANT ȘI DOTĂRI TURISTICE

Extravilan Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava

1.2. Beneficiar:

NEGURĂ DAN

Calea Transilvaniei nr. 162A,

Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava

1.3. Proiectant:

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

Str. Ciprian Porumbescu nr. 2, Municipiul Suceava, județul, Suceava

1.4. Nr. proiect: **308 / 2019**

1.5. Data elaborării: **ianuarie 2019**

2. AMPLASAMENTUL INVESTIȚIEI

Amplasamentul investiției este: Extravilan Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava, la cca. 850m est de Pârția de schi „Rarău”.

Prezentul Studiul de oportunitate se întocmește în vederea introducerii în intravilanul localității a unei parcele de teren cu suprafața de 4408mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pe această parcelă, în vederea construirii unui hotel, restaurant și dotări turistice.

Documentația va include prevederi privind amplasamentul construcțiilor în teren, indicii de construibilitate, regimul de înălțime, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

3. SURSE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 398 din 14.12.2018 eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava;
- P.U.G. Municipiul Câmpulung Moldovenesc și Regulament Local de Urbanism aferent PUG;
- Baza topografică și identificare cadastrală;
- Referat geotehnic;
- 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;

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Regimul juridic

Terenul aferent documentației de urbanism în faza PUZ este proprietatea lui NEGURĂ DAN, se identifică cu parcela cadastrală nr. 39383 și are suprafața de **4408 mp**.

Terenul nu se află pe listele monumentelor istorice și /sau ale naturii, ori în zona de protecție a acestora.

De asemenea, **terenul nu se găsește** în aria de protecție ecologică Natura 2000, aflându-se la distanța de cca. 2,00 km de Situl Rarău – Giupalău (cod: ROSPA0083; tip: SPA – sit de protecție avifaunistică; aria: 2186,33 ha – conform Atlas ANPM).

2. Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor este - teren agricol extravilan – fânaț.

Funcțiunea solicitată prin PUZ – pentru parcela de teren situată în extravilan, se **solicită introducerea în intravilan a acesteia, cu suprafața de 4408mp** și schimbarea destinației actuale din teren cu destinație agricolă în **zona funcțională instituției publice și servicii**, cu funcțiunile complementare admise.

3. Regimul tehnic

Parcela de teren, cu suprafața de 4408mp, are o formă neregulată și se învecinează cu:

- la nord – vest și vest - teren liber proprietate Nisioi Ioan;
- la est – teren liber proprietate Iacovlev Vasile și teren proprietate Pirlea Mihaela;
- la sud – pădure;

Terenul se află la altitudinea medie de 832,50m, desfășurându-se de la cota 821,50 de la est, la cota 840,00 la vest, având o pantă de generală de 23,70%, cu reduceri sau accentuări locale ale pantei.

Accesul la parcela de teren se face din strada Izvorul Alb, prin drumul existent (drumul Răzeșilor), propus pentru modernizare (total 7,00m, din care carosabil de 5,50m pentru 2 benzi, trotuar de 0,75m și rigolă carosabilă de 0,75m).

Parcela de teren este liberă de construcții și nu este echipată edilitar.

4. Date geotehnice

Conform studiului geotehnic, terenul prezintă următoarea structură litologică:

Sondaj nr. 1 – amplasat în apropiere de colțul de sud vest al investiției proiectate, a traversat următoarea succesiune litologică:

- 0,00 – 0,20 m – sol vegetal, de culoare cenușiu slab galbui sau cenușiu slab negricios ;
- 0,20 – 1,0 m – argile cenușii slab galbui sau cenușiu negricioase, plastic vartoase, uneori slab nisipoase;
- 1,00 – 1,20 m - argile cenușii slab galbui, plastic vartoase;
- 1,20 – 3,90 m – argile cenușii slab galbui sau cenușiu negricioase, plastic vartoase, uneori slab nisipoase.

În sondaj nu au fost interceptate ape subterane freatice, acestea având descarcarea în zona paraului Chelarilor. În această situație ne aflăm în zona nesaturată a acviferului freatic, cu precizarea că după precipitații consistente ce au loc perioade lungi de timp sau după perioadele de topire a zăpezilor nivelul acestuia poate urca descarcându-se la nivelul platformei pe care se va edifica construcția proiectată.

Sondaj nr. 2 – amplasat la cca 30 m spre est față de sondajul nr.1, a traversat următoarea succesiune litologică:

- 0,00 – 0,25 m – sol vegetal, de culoare cenușiu slab galbui;
- 0,25 – 1,10 m – argile cenușii galbui sau cenușiu negricioase, plastic vartoase, cu desprindere prismatică;
- 1,10 – 1,50 m - argile cenușii slab galbui, plastic vartoase;
- 1,50 – 4,10 m – argile cenușii slab galbui sau cenușiu negricioase, plastic vartoase, uneori slab nisipoase.

În sondaj au fost interceptate ape subterane freatice la adâncimea de 1,30 m, în nivelul de argile cenușii galbui cu frecvente elemente de roci sedimentare centimetrice, acestea fiind prezente ca usoare siroiri și picurari.

Nivelul hidrostatic a fost masurat la adancimea de 3,80 m. Facem precizarea ca observatiile au fost efectuate intr-o perioada ceva mai calduroasa caracterizata prin topirea zapezilor ce insumau un strat cu o grosime de cca 30 cm.

Sondaj nr. 3 – amplasat la cca 20 m spre nord vest fata de sondajul nr.2, a traversat următoarea succesiune litologică:

- 0,00 – 0,15 m – sol vegetal, de culoare cenusiu slab galbui;
- 0,25 – 1,20 m – argile cenusii slab galbui sau cenusiu negricioase, plastic vartoase, uneori slab nisipoase;
- 1,20 – 1,70 m - argile cenusii slab galbui, plastic vartoase, cu desprindere prismatica, ca o matrice pentru foarte frecvente elemente de dimensiuni milimetrice sau centimetrice, constituite in principal din calcare cenusii albicioase, breccioase, de bioconstructie, cu diaclaze de calcit;
- 1,70 – 4,50 m – argile cenusii slab galbui sau cenusiu negricioase, plastic vartoase, uneori slab nisipoase.

In sondaj nu au fost interceptate ape subterane freatice ci doar slabe picurari si umezeli ale peretelui de nord al sondajului, prezente la adancimea de 1,40 m, in nivelul de argile cenusii slab galbui, plastic vartoase, cu foarte frecvente elemente de dimensiuni milimetrice sau centimetrice, constituite in principal din calcare cu diaclaze de calcit, absorbite de catre argilele plastic vartoase, slab nisipoase, situate in culcusul nivelului mentionat.

Sondaj nr. 4 – amplasat la aproximativ 25 m spre nord vest fata de sondajul numarul 1, a traversat următoarea succesiune litologică:

- 0,00 – 0,15 m – sol vegetal, de culoare cenusiu slab galbui sau cenusiu slab negricios, cu rare elemente de dimensiuni centimetrice și subcentimetrice, angulare, subangulare si mai rar subrotunjite, constituite din roci sedimentare (calcare si gresii) si metamorfice (cuartite negre, paragnaise si micasisturi);
- 0,15 – 1,40 m – argile cenusii slab galbui sau cenusiu negricioase, plastic vartoase, uneori slab nisipoase, cu desprindere prismatica, ca o matrice pentru elemente de dimensiuni centimetrice și blocuri decimetrice, subangulare sau angulare, constituite in principal (85%) din calcare cenusii albicioase, breccioase, de bioconstructie, cu diaclaze de calcit, alaturi de care apar (cu o pondere de 10 %) roci metamorfice (cuartite negre, paragnaise si micasisturi) si roci sedimentare cu o pondere de 5 % (gresii cenusii);
- 1,40 – 1,80 m - argile cenusii slab galbui, plastic vartoase, cu desprindere prismatica, ca matrice pentru rare elemente de dimensiuni milimetrice, constituite in principal din calcare cenusii albicioase, breccioase, de bioconstructie, cu diaclaze de calcit;
- 1,80 – 3,50 m – argile cenusii slab galbui, plastic vartoase, uneori slab nisipoase, cu desprindere prismatica, ca matrice pentru elemente de dimensiuni centimetrice și blocuri decimetrice, subangulare sau angulare, constituite in principal (85%) din calcare cenusii albicioase, breccioase, de bioconstructie, cu diaclaze de calcit, alaturi de care apar (cu o pondere de 10 %) roci metamorfice (cuartite negre, paragnaise si micasisturi) si roci eruptive cu o pondere de 5 % (diabaze cenusii verzui sau negricioase).

În sondaj nu au fost interceptate ape subterane freatice, acestea având descarcarea în zona paraului Chelarilor. În această situație ne aflăm în zona nesaturată a acviferului freatic, cu precizarea că după precipitații consistente ce au loc perioade lungi de timp sau după perioadele de topire a zăpezilor, nivelul acestuia poate urca descarcându-se la nivelul platformei pe care se va edifica construcția proiectată.

Perimetrul cercetat, funcție de litologia terenului stabilită prin lucrările executate, caracteristicile geotehnice ale acestuia și prescripțiile standardelor în vigoare privind adâncimea maximă de îngheț, obiectivul care se proiectează se poate funda începând de la adâncimea $D_f = 1,20$ m, în stratul de argile cenușii slab galbui, plastic vartoase, uneori slab nisipoase ca matrice pentru elemente de dimensiuni milimetrice, centimetrice și blocuri decimetrice, subangulare sau angulare, constituite în principal din calcare cenușii albicioase, breccioase, de bioconstrucție, cu diaclaze de calcit, alături de care apar roci metamorfice (cuartite negre, paragnaise și micasisturi) și roci eruptive (diabaze cenușii verzui sau negricioase).

Adâncimea de fundare se va stabili funcție de importanța obiectului și caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare.

Pentru $H_f = 1,20$ m de la C.T.N. presiunea convențională = 250 kPa;

Pentru $H_f = 1,30$ m de la C.T.N. presiunea convențională = 300 kPa;

Pentru $H_f = 1,40$ m de la C.T.N. presiunea convențională = 350 kPa;

Pentru $H_f = 3,5$ m de la C.T.N. presiunea convențională = 450 kPa.

Conform normativ P100/1-2013, amplasamentul se află într-o zonă care are următoarele caracteristici: accelerația terenului - $a_g = 0,15$; 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 $S_0, k = 2,00$ kN/m² 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 $q_{ref} = 0,6$ kPa.

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

5. Clima

Zona în care se află terenul de amplasament, zona munților Rarău-Giumalău, se caracterizează, printr-o climă continentală cu nuanțe de excesivitate, îmbrăcând nuanțe mai moderate în depresiuni și culoarele care-l înconjură.

Iernile sunt lungi, bogate în zăpezi, iar verile sunt scurte, răcoroase și umede.

Temperaturile medii anuale variază de la 2 °C la stația meteo Rarău, la circa 6,8°C la Campulung Moldovenesc. Luna ianuarie este cea mai friguroasă, când se înregistrează o temperatură medie de 7,7 °C la Rarău și 3,5 °C la Campulung Moldovenesc, iar cea mai caldă este iulie, cu o temperatură medie de 11,8 °C la Rarău și 16,4 °C la Campulung Moldovenesc.

Precipitațiile au un regim influențat în mare măsură de caracterul musonic al circulației vestice, de origine atlantic.

Valoarea precipitațiilor medii anuale oscilează între 686 mm la Câmpulung Moldovenesc și 926 mm pe Rarău și peste 1000 mm pe Giumalău. Cea mai mare parte de precipitații cade în perioada de vară. În zona Rarăului, în intervalul iunie-septembrie, se înregistrează peste 51% din cantitatea anuală, dar luna mai este cea mai ploioasă. Lunile cu cele mai puține precipitații sunt noiembrie - ianuarie pe Rarău.

Nebulozitatea medie anuală este de 6,5 - 7,0 zecimi din bolta cerească la peste 1200 m, iar numărul mediu anual de zile cu cer senin este sub 40, iar al acelor cu cer acoperit, peste 140.

Vânturile au cea mai mare frecvență dinpre 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.

III. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația propune prezentul studiu în vederea obținerii Avizului prealabil de oportunitate pentru întocmirea **PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE DE CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE PENTRU HOTEL, RESTAURANT ȘI DOTĂRI TURISTICE**, pentru un teren situat în extravilanul Municipiului Câmpulung Moldovenesc.

Prin documentația PUZ se propun următoarele reglementări urbanistice:

- introducerea în intravilan a parcelei de teren nr. 39383, cu suprafața de 4408 mp;
- schimbarea destinației terenului;
- reglementarea regimului de construire - procent de ocupare a terenului, coeficient de ocupare a terenului, regim de înălțime, regim de aliniere, etc., pentru obiectivele propuse;
- rezolvarea accesului pe parcela de teren, a circulației carosabile și pietonale;
- asigurarea locurilor de parcare;
- rezolvarea utilităților.

2. Introducerea în intravilan

Se propune **introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 4408 mp**, care se identifică cu **parcela cadastrală nr. 39383**, proprietatea lui Negură Dan, **în vederea construirii unui hotel, restaurant și dotări turistice**.

3. Zonă funcțională

Pentru parcela cu folosința actuală: teren agricol (fânaț) - se instituie **zona funcțională instituției publice și servicii**.

4. Amplasarea față de suprafețele împădurite

Conform art. 5 din HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, construcțiile propuse vor fi amplasate numai la liziera pădurilor.

Zona de implementare a construcțiilor se va afla la distanța de **minim 6,00m** față de liziera pădurii de la limita de sud a parcelei.

5. Regimul de aliniere

La amplasarea în parcelă, pentru **zona de implementare a construcțiilor** se vor respecta următoarele distanțe:

- față de limitele de la nord și nord – vest - la distanța de minim 3,00m;
- față de limitele laterale de la est și vest - la distanța de minim 5,00m;
- față de limita posterioară de la sud a parcelei (liziera pădurii) – la distanța minim 6,00m.

6. Regimul de înălțime

- se propune regimul de înălțime - **maxim P + 2E + M**;
- înălțimea la streășină: **maxim 13,00m** (de la cota $\pm 0,00$);
- înălțimea la coamă: **maxim 18,00m** (de la cota $\pm 0,00$).

7. Gradul de ocupare a terenului

Pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

- **POT max. = 50%**
- **CUT max. = 2,50 mp Ad / mp teren**

8. Asigurarea utilităților

Pentru obiectivele propuse pe parcela de teren studiată utilitățile se vor asigura de la rețelele existente a localității și în sistem individual, astfel:

- pentru alimentarea cu apă – prin racordare la rețeaua de apă a localității, din strada Izvorul Alb, printr-o conductă de alimentare PEHD, pozată în subteranul drumului de acces, sub adâncimea de îngheț și izolată;
- pentru alimentarea cu energie electrică - prin racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității, din strada Izvorul Alb, printr-un cablu de alimentare subteran de joasă tensiune, pozată în subteranul drumului de acces;
- pentru evacuarea apelor uzate - prin realizarea unui sistem individual de colectare compus din conducte PVC – KG, cămine de vizitate și bazin vidanjabil de minim 30mc, din beton.

9. Accesul pietonal și carosabil, parcări

- accesul pietonal și carosabil se va asigura din drumul (de exploatare), existent la nord, **propus pentru modernizare (cu 2 benzi, trotuar, rigolă carosabilă, lățime totală 7,00m)**;
- toate locurile de parcare se vor realiza pe terenul solicitantului; având în vedere destinația obiectivului, se propune realizarea unui număr de cca. 30 locuri de parcare autoturisme pentru turiști și 8 locuri pentru personal.

10. Probleme de mediu

Prin destinația clădirilor propuse, atât în faza de execuție cât și în exploatare, nu vor fi afectate solul, apa și aerul.

IV. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUS – S = 0,4408 ha

Zonificare	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
● zonă funcțională teren agricol, din care:	0,4408	100	-	-
- teren agricol în extravilan	0,4408	100	-	-
● zonă funcțională instituții publice și servicii și funcțiuni complementare, total din care:	-	-	0,4408	100
- subzona construcții: hotel, restaurant, și dotări turistice	-	-	0,2204	50
- subzona circulații – alei carosabile, parcări	-	-	0,0661	15
- subzona spații verzi	-	-	0,1543	35
TOTAL	0,4408	100	0,4408	100

IV. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OBIECTIVULUI

Având în vedere situarea terenului într-o zonă muntoasă, construcțiile propuse vor avea un aspect arhitectural specific acestei zone, încadrându-se armonios în peisajul mirific al zonei.

VI. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

În perimetrul construibil de pe terenul studiat, se propune, în prima etapă, amplasarea următoarelor obiective:

- hotel
 - construcție definitivă;
 - funcțiuni - cazare, alimentație publică, agrement;
 - regim de înălțime suprateran - P+2E+M;
 - sistem constructiv - fundații continue și izolate din beton simplu și armat; cadre (stâlpi, grinzi) din beton armat; planșee din beton armat, închideri exterioare și compartimentări interioare din zidărie de cărămidă cu goluri verticale; acoperiș în sistem șarpantă din lemn, cu învelitoare din tablă cu acoperire din piatră;
 - arie construită - 570 mp;
 - arie desfășurată – 2000 mp;
 - capacitate cazare - 20 camere (40 locuri);

În etape viitoare, pe terenul studiat se vor putea amplasa și alte obiective tipuri de instituții publice și servicii: pensiune, case de vacanță, în limita maximă a indicatorilor urbanistici.

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații carosabile și parcuri pentru utilizatorii obiectivelor propuse și pentru asigurarea accesului mijloacelor auto de intervenție (pompieri, salvare, poliție), precum și pentru accesul vidanjei la bazinul vidanjabil.

Se menționează că pe aleile carosabile circulația se va face pe unul și două sensuri.

VI. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin PUZ se propune:

- reglementarea zonei funcționale;
- reglementarea regimului de înălțime;
- reglementarea gradului de ocupare a terenului;
- reglementarea posibilităților de acces și echipare cu utilități edilitare a obiectivului propus.

VII. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE

Având în vedere realizarea investiției pe un teren proprietate privată, costurile de amenajare a terenului și de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Întocmit

arch. C. Hison

c. arch. V. Aprodu

