



**BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA**

CAMPULUNG MOLDOVENESC
STR MOLIDULUI, NR 2, AP 52, JUD
SUCEAVA
tel. 0723/207612 - 0743018261

Proiect nr. 9/2024

FAZA – PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN

LOC. CAMPULUNG MOLDOVENESC, STR. VALEA CASELOR FN, JUD. SUCEAVA

BENEFICIAR:

STEFANUCA ADRIAN DOREL

COM. VOLOVAT, SAT VOLOVAT NR. 906M, JUD. SUCEAVA

DATA:
FEBRUARIE 2024

FAZA – PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

- **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXA, IMPREJMUIRE**
- **UTILITATI SI AMENAJARE TEREN**

LOC. CAMPULUNG MOLDOVENESC, STR. VALEA CASELOR FN, JUD. SUCEAVA

- **BENEFICIAR:**

- **STEFANUCA ADRIAN DOREL**
sat VOLOVAT nr. 906M, com. VOLOVAT, jud. SUCEAVA

- **PROIECTANTI:**

- **COORDONATOR**

- Arh. CATALIN MANOLACHE

- **ARHITECTURA**

- Arh.C. ION MIHALACHE



BORDEROU DE PIESE

PARTE SCRISA

Foaie de titlu
Borderou de piese
Extras de Carte Funciara
Certificat de Urbanism
Memoriu de Prezentare
Regulamentul Local de Urbanism
Studiu geotehnic

PARTE DESENATA

01. Plan de incadrare in localitate	sc. 1:5000
02. Situatia existenta	sc. 1:500
03. Reglementari urbanistice – zonificare	sc. 1:500
04. Reglementari echipare edilitara	sc. 1:500
05. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
06. Mobilare urbanistica - propunere	
07. Mobilare urbanistica - propunere	
08. Anexa - plan ridicări topografice	sc. 1:500



MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA PROIECTULUI:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN
LOCALIZARE INVESTITIE:	Loc. CAMPULUNG MOLDOVENESC, str. VALEA CASELOR fn, jud. SUCEAVA.
BENEFICIAR:	STEFANUCA ADRIAN DOREL sat VOLOVAT nr. 906 M, com. VOLOVAT, jud. SUCEAVA;
TEMA PROIECTULUI:	La solicitarea investitorului s-a întocmit un P.U.Z., documentație pentru introducerea unei suprafețe de 1350,00 mp. de teren din extravilan în intravilanul municipiului Câmpulung Moldovenesc. Pe terenul studiat se vor edifica două construcții cu destinația de locuințe individuale, turism și o anexă, împrejmuire, precum și realizarea utilităților și amenajarea terenului.
PROIECTANT GENERAL:	B.I.A. ION MIHALACHE;
FAZA PROIECTULUI:	PUZ;

1.2. OBIECTUL LUCRARIII:

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Documentația tehnică s-a elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM-010- 2000 al MLPAT".

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zonă cu planul urbanistic general local, propunându-se extinderea acestuia pe o suprafață aflată în extravilanul localității Câmpulung Moldovenesc.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată și anume "PUZ - Introducere în intravilan și stabilire zonă funcțională pentru amenajare zonă locuințe și spații turistice în localitatea Câmpulung Moldovenesc".

Memoriul general tratează în detaliu atât sub aspect cantitativ cât și calitativ, problemele principale rezultate din conținutul P.U.Z. prezentat

- Obiectul lucrării "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN" studiază introducerea în intravilan a parcelei identificate prin CF nr. 42430, nr. cad. 42430/Câmpulung Moldovenesc proprietatea beneficiarului documentației, respectiv Ștefănuță Adrian Dorel și Ștefănuță Silvia și reglementarea zonei pentru destinația de locuințe și funcțiuni conexe.

De asemenea PUZ-ul studiază: circulațiile majore, determinarea condițiilor de acces și circulații în amplasament, determinarea retragerilor față de limitele de proprietate, față de aliniament, modul de utilizare a terenului, regim de înălțime, condiții de racordare la rețelele edilitare prezente în zonă și propuse, determinarea zonelor de protecție și stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunilor propuse.

Documentația se elaborează conform cu Certificatului de urbanism nr. 460 din 22.10.2024, pentru terenul proprietatea beneficiarului, respectiv parcela identificată prin CF nr. 42430 și a Certificatului de urbanism nr. 338 din 22.10.2025, pentru terenul proprietatea beneficiarului, identificată prin CF nr. 42431, emise de Primăria Câmpulung Moldovenesc,.

Întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru terenul în suprafață totală de 2072,00 mp, situat în extravilanul loc. Câmpulung Moldovenesc, str. Valea Caselor fn, județul Suceava, în vederea configurării unei zone funcționale compatibile edificării unor construcții cu destinația de locuințe individuale, anexă, împrejmuire, utilități (apă, canalizare, electrice) și amenajarea terenului.

Amplasamentul studiat este compus din suprafața de 1350,00 mp, conform extrasului C.F.42430 și 722,00 mp, conform extrasului C.F.42431. Terenul studiat este situat în extravilanul localității Câmpulung Moldovenesc.

Regimul juridic al parcelei studiate: terenul în suprafață totală de 2072,00 mp (1350,00 mp și 722,00 mp), conform extrasului C.F. 42430 și C.F. 42431, este proprietatea beneficiarului documentației, respectiv Ștefănuță Adrian Dorel și Ștefănuță Silvia.

Terenul studiat se învecinează:

- Nord cu Dominte Radu;
- Est cu str. Valea Caselor;
- Sud cu Sfarghiu Gheorghe;
- Vest cu Ștefănuță Adrian Dorel.

P.U.Z.-ul propune introducerea în intravilan a suprafeței de 1350,00 mp, identică cu CF 42430, pentru realizarea unei investiții, conform cu Certificatul de urbanism nr. 460/2024 și a temei stabilite de beneficiar.

P.U.Z.-ul va trebui să ofere soluții de rezolvare a acceselor din drumurile existente, reglementarea unui regim de înălțime optim, precum și alte propuneri care să viabilizeze și să eficientizeze cât mai bine utilizarea terenului mai sus menționat.

Prin tema de proiectare se dorește construirea unor locuințe (două) cu spații pentru turism, anexă, împrejmuire și utilități.

- procent de ocupare a terenului (existent): P.O.T. = 0 %
- coeficient de utilizare a terenului (existent): C.U.T. = 0
- regim de înălțime maxim

Aleea de acces (minim 7,0 m) propusă este amplasată pe ambele parcele (CF 42430 și CF 42431).

Prin executarea investiției, beneficiarii se obligă să realizeze și să mențină un nivel ridicat de calitate pe întreaga durată de existență și exploatare a construcției. Vor fi respectate actele normative în vigoare, emise de organele administrației locale și centrale privind normele de protecția mediului, normele de igienă și sănătate publică, reglementările privind siguranța la foc și protecția muncii, etc.

Investitorii vor respecta sistemul calității în construcții definit prin lege ca un ansamblu de structuri organizatorice, eligibilitate a responsabilităților, regulamente, proceduri și mijloace care concură la realizarea calității construcțiilor în toate etapele: concepere, realizare, exploatare și post-utilizare a acestora.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ:

Pentru zona studiată nu există prevederi ale programului de dezvoltare a localității. Conform Planului de Urbanism General (P.U.G.) al municipiului Câmpulung Moldovenesc, zona studiată este amplasată în extravilanul localității. Zona (str. Valea Caselor) este mobilată cu construcții, cu destinația de locuințe și amenajări pentru turism, recreere și agrement. Terenul are categoria de folosință - fânaș și se află în extravilanul localității (în vecinătatea intravilanului).

Dezvoltarea municipiului Câmpulung Moldovenesc ca stațiune turistică generează o nevoie crescută de teren pentru dezvoltarea fondului construit. Zona străzii Valea Caselor se mobilată cu construcții cu funcțiune principală de locuințe cu spații pentru turism.

1.3. SURSE DOCUMENTARE, CADRU LEGISLATIV:

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.:

În vederea elaborării prezentei documentații a fost studiată zona respectivă conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al localității Câmpulung Moldovenesc. Pentru zona studiată nu sunt întocmite alte studii sau documentații.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.:

În perioada de elaborare a documentației – PUZ, sau întocmit pentru zona studiată studiul topografice și studii geotehnice.

1.3.3. DATE STATISTICE:

Nu este cazul.

1.3.4. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI:

Pentru zona studiată nu sunt elaborate documentații și studii. Amplasamentul este situat în extravilanul localității.

1.3.5. SURSE DOCUMENTARE:

În elaborarea PUZ-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

- Plan Urbanistic General și regulamentul anexă pentru municipiul Câmpulung Moldovenesc;
- Regulamentul de urbanism, anexă PUG - Câmpulung Moldovenesc;
- Ridicări topografice ale terenurilor în zona studiată;
- Având în vedere obiectul lucrării, la elaborarea documentației s-a avut în vedere "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", reglementare tehnică cu indicativ: GM - 010 - 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000;
- Extras de Cartea Funciară nr. 42430/ Câmpulung Moldovenesc;
- Studiul geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. EVOLUȚIA ZONEI:****2.1.1. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI:**

Zona studiată conform P.U.G. este teren cu destinația de fânaț, amplasat în extravilanul localității, având numărul cadastral 42430.

Nu s-au înregistrat evoluții importante în zona studiată. Destinația de teren agricol a fost respectată și nu s-au efectuat lucrări de îmbunătățiri funciare sau lucrări de construcții pe terenul aferent PUZ.

2.1.2. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI:

Terenul studiat se afla adiacent la strada Valea Caselor, care face legătura cu Calea Bucovinei (DN 17 Suceava-Vatra Dornei). De asemenea amplasamentul este învecinat pe trei laturi cu terenuri proprietate. Zona și amplasamentul fiind situat în extravilan, sunt puțin mobilate cu construcții.

Pe amplasamentul studiat nu există construcții, iar în vecinătatea există construcții tip anexă gospodărească.

- **Relaționări între funcțiuni**

Terenurile studiate se situează într-o zonă extravilană cu teren arabil și curți construcții. Se are în vedere schimbarea destinației acestora prin introducerea lor în intravilan pentru mobilarea zonei cu construcții având destinația de locuințe și anexe.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:**

În perimetrul amplasamentului există un pericol de alunecări de teren (de pe versantul cu expunere estică).

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE:

Zona studiată are un potențial turistic, ca urmare a poziției în localitate și a cadrului natural.

Prin realizarea obiectivelor de investiții propuse, se creează oportunitatea de extindere și de dezvoltare urbanistică a zonei, de majorare a potențialului locuibil și de agrement a zonei. În zona studiată nu sunt realizate alte investiții.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE:**2.2.1. POZIȚIONAREA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII:**

Suprafețele de teren studiate sunt situate în teritoriul administrativ a localității Câmpulung Moldovenesc, în partea de sud est și este proprietatea beneficiarului, având asigurat accesul din strada Valea Caselor.

Conform Planului Urbanistic General, această zonă este situată în extravilanul localității Câmpulung Moldovenesc și are categoria de folosință fânaț, neavând studii de specialitate.

Terenurile studiate se prezintă astfel:

- teren extravilan în suprafața de 1350,00 mp, cu nr. cad. 42430 - conform extras CF nr.42430 / Câmpulung Moldovenesc, teren proprietatea beneficiarului;
- teren extravilan în suprafața de 722,00 mp, cu nr. cad. 42431 - conform extras CF nr.42431 / Câmpulung Moldovenesc, teren proprietatea beneficiarului;

În zonă nu sunt obiective economice sau sociale care să necesite o protecție specială în cazul realizării proiectului propus.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Câmpulung Moldovenesc adiacent străzii Valea Caselor care face legătura cu Calea Bucovinei, în partea de sud est a municipiului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul este amplasat în provincia muntoasă alpino-carpatică subprovincia Carpaților nord-estici, ținutul Carpaților Orientali, sectorul central-nordic.

Altitudinea medie a zonei în care se află amplasamentul este de 760 m.

Panta medie a terenului este de sub 50%, iar în zona unde se va amplasa construcția este de aproximativ 5% (teren parțial amenajat - terasat). Orientarea pantei este V-E.

Există un eventual pericol de alunecări de teren (de pe versantul cu expunere estică).

În cazul construcțiilor existente (construcții amplasate în vecinătăți dar la distanțe relative mari) nu se constată probleme (fisuri, deplasări, inclinații).

Clima localității este temperat montană cu două topoclimate distincte:

- montan, caracterizat de o intensificare a precipitațiilor, a vântului și o scădere a temperaturii direct proporțională cu creșterea altitudinii;
- depresionar, caracterizat prin brize de la munte spre vale, temperaturi moderate în timpul iernii, raritatea vânturilor și a viscolului;

Temperatura medie anuală în depresiune este de 4,5 °C iar pe culme 2 °C. Luna cu cea mai cu cea mai ridicată temperatură este iulie, iar cea mai scăzută ianuarie. Umiditatea aerului este de aproximativ 83%, iar precipitațiile ating valoarea medie anuală de 635,3 mm. în depresiune și 926 mm. pe culme.

Din punct de vedere geologic perimetrul în studiu este situat pe aria de dezvoltare ce aparține "Zonei cristalino-mezozoice a Carpaților Orientali".

Fundamentul geologic este alcătuit din șisturi cristaline precambriene superioare, aparținând seriei de Rebra-Barnar.

Depresiunea Câmpulung este o depresiune tectono-erozivă drenată de râul Moldova cu afluenții săi. Relieful este sculptat în formațiuni sedimentare și vulcanice.

Apele minerale sunt strâns legate de activitatea postvulcanică, zăcămintele prezentând o dispunere generală de la nord-vest spre sud-est pe un aliniament ce se suprapune peste arealul de dizlocare ce a înlesnit apariția Masivului Rarău. Dinamica ascendentă a CO₂ este facilitată de sistemul de fisuri tectonice din fundamentul cristalin, gazul dizolvându-se în stratele acvifere freatice ale depozitelor aluvionare ce formează terasele medii și superioare ale versanților.

Depresiunea Câmpulung prezintă 2 zone cu predispoziție diferențiată la eroziune:

- zona șisturilor cristaline și a rocilor eruptive;
- zona sedimentară.

Zona este stabilă din punct de vedere geomecanic.

Amplasamentul se situează în:

- | | | | |
|---|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|
| • Zona seismică (conf. Normativ P100-1/2013): | - IMR-225 ani, | $a_g = 0,15 \text{ g};$ | $T_c = 0,7;$ |
| • Zona eoliană (conf. CR1-1-4-2012): | - IMR - 50 ani, | $v_v = 34 \text{ m/sec};$ | $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$ |
| • Zona de zăpadă (conf. CR 1-1-3-2012): | - IMR - 50 ani; | $S_{0,k} = 2,0 \text{ kN/mp}$ | |
| • Zona climatică: (conf. STAS 10101/21-92): | - III; | | |

2.4. CIRCULAȚIA:

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ:

Amplasamentul care face obiectul acestui studiu urbanistic este adiacent drumului (str. Valea Caselor), care face legătura spre DN 17 (Calea Bucovinei), cu acces direct de la strada Valea Caselor.

Strada Valea Caselor în partea de drum extravilan nu este asfaltat și modernizat

În cadrul zonei studiate sau în imediata vecinătate a acesteia nu există alte tipuri de circulații (feroviare etc.).

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI:

Căile de circulație existente respectiv strada Valea Caselor asigură capacitățile de transport necesare, drumul de acces (str. Valea Caselor) fiind neasfaltat. Se propune modernizarea (reabilitarea și asfaltarea) drumului de acces.

Pentru amplasamentul propus este necesar realizarea și amenajarea circulației interioare în cadrul amplasamentului studiat, necesar asigurării accesului la viitoarele construcții.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ:

Terenul este situat în de extravilan, într-o zonă cu funcțiunea de teren agricol (fânaț). Zona este în mare parte liberă de construcții.

Pe terenul studiat nu există construcții.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI:

Terenul studiat este situat într-o zonă extravilană cu teren, în mare parte cu folosință - fânaț. Se are în vedere schimbarea destinației acestora prin introducerea lor în intravilan pentru mobilarea zonei cu construcții necesare unor spații pentru locuire și funcțiuni conexe.

Relaționarea funcțională pentru rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare, vor ține seama de configurația și dotărilor zonei.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT:

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

P.O.T. existent – 0 %;

Zona este slab mobilată, în vecinătate fiind două construcții cu destinația de anexe gospodărești.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT:

Teren cu folosință – fânaț, liber de orice construcție, parțial împrejmuit. Construcțiile învecinate (anexe gospodărești), sunt în parte degradate.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE:

Alimentarea cu apa potabilă și canalizare se vor realiza prin sistem local respectiv put forat și fosă septică pentru apa-canal.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua electrică, existentă în zonă.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI:

Terenul (amplasamentul) cu folosință – fânaț este spațiu verde neamenajat.

Se propune realizarea de spații verzi care să asigure integrarea în decorul natural, din zona amplasamentului studiat.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE:

În zona studiată (str. Valea Caselor) nu sunt riscuri naturale.

În perimetrul amplasamentului studiat există un pericol minor de alunecări de teren (de pe versantul cu expunere estică).

Pe amplasamentul propus, se vor executa lucrări de consolidare a terenului (conform unei documentații tehnice).

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafețele învecinate și coborârea acestora către rigolele proiectate.

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI:

În vecinătatea zonei studiate este traversată de o LEA de 20 KV pentru care se va asigura un culoar de protecție conform normelor.

Strada Valea Caselor în partea de drum extravilan nu este modernizat și amenajat, conform cu cerințele în vigoare (neasfaltat, în parte de pământ).

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ:

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII:

Actualmente amplasamentul studiat nu cuprinde nici o echipare edilitară, cu excepția rețelei electrice existente.

Alimentarea cu apă:

Zona studiată nu dispune de rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

Canalizare menajeră:

Zona studiată nu dispune de rețele de canalizare menajeră.

Alimentarea cu energie electrică:

În zona amplasamentului studiat există rețele de alimentare cu energie electrică pozate aerian.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI:

Nu este cazul.

La modul de utilizare actuala a terenului - teren neconstruit - nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din situația actuala a terenului sau care să fie generate de alte funcțiuni din zona, cu efect în lotul studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT:

Zona studiată este un spațiu utilizat pentru agricultură neintensivă - fânaș. Aceste terenuri sunt înconjurate de proprietăți ce au destinația de similară. Cadrul natural, poziția parcelelor, distanța față de localitate și limita intravilanului, face amplasamentul propice pentru realizarea construcțiilor propuse.

Proiectul de față respectă prevederile Legii 265/ 2006 privind protecția mediului, ale Legii 107/ 1996 a apelor, OG 243/ 2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/ 2002, Ord. MAPPM 462/ 1993, Ord. MAPPM 125/ 1996, Ord. MAPPM 756/1997.

Prin amplasarea construcțiilor se va evita perturbarea vecinătăților.

Funcțiunea prevăzută a construcțiilor (spațiu locuibil cu spații pentru turism și anexă) nu generează noxe sau alți factori perturbatori ai mediului.

Construcțiile propuse se încadrează în limitele admise de emisii de gaze arse, conform Ordinului MAPPM nr. 462/1993.

PUZ-ul ce se elaborează va amenaja o zonă cu o relație armonioasă între cadrul natural și cadrul construit propus.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE:

Nu se poate vorbi despre riscuri naturale și antropice, riscuri survenite din sistemul căilor de comunicații sau din categoria echipărilor edilitare, valori de patrimoniu ce necesită protecție, cu impact asupra zonei studiate.

Eventualele riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

Calitatea atmosferei - Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția de Protecția Mediului, în zona aferentă amplasamentului studiat nu există surse de poluare a aerului.

Calitatea apelor - În ceea ce privește poluarea apelor nu sunt în zonă surse de poluare.

Calitatea solurilor - Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane, nu este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale.

Calitatea florei și faunei - Vegetația naturală, constituită din păduri, ca și biotopurile caracteristice acestora nu au fost modificate de-a lungul timpului de diversele activități umane. Plantațiile de bună calitate și densitatea acestora recomandă zona ca pe una favorabilă pentru construcția propusă.

Concluzii - Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă ca:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru funcțiunea propusă.

Relația dintre cadrul natural și cel construit în zona studiată se va detalia la fazele următoare de proiectare, unde se vor aprofunda: realizarea perdelelor verzi de protecție și a spațiilor verzi de lângă construcții.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ:

Zona este străbătută de strada Valea Caselor, terenul fiind aliniat la artera de circulație. Edilitar zona este echipată doar cu rețea electrică de medie tensiune. Sistemul căilor de comunicații (str. Valea Caselor) și rețelele edilitare din zonă (L.E.A. - M.T.) nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE:

Nu este cazul. În zonă nu se găsesc construcții cu oarecare valoare de patrimoniu.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC:

Poziția străzii Valea Caselor în cadrul municipiului Câmpulung Moldovenesc determină dezvoltarea turistică a zonei. În parte zona este mobilată cu construcții cu destinație turistică, fiind deci necesară extinderea intravilanului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Fiind o zonă studiată în extravilanul localității, la o distanță de 948,00 m față de limita intravilanului localității Câmpulung Moldovenesc, nu ridică probleme în ceea ce privește protejarea populației.

Din discuțiile cu populația, și din semnalele transmise administrației locale, au rezultat următoarele necesități și opțiuni relevante pentru studiul de față:

- valorificarea superioară a terenurilor;

- terenuri noi pentru construcția de dotări pentru locuințe, turism, sport și petrecerea timpului liber;
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitare;
- noi suprafețe de teren destinate prestărilor de servicii și funcțiilor complementare locuirii.

Realizarea obiectivului de investiții oferă creșterea potențialului de dezvoltare a zonei totodată oferă noi locuri de muncă pentru zona respectivă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației PUZ este obligatorie în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic ale amplasamentelor studiate.

Zonificarea funcțională existentă:

Conform PUG al localității Câmpulung Moldovenesc, terenurile studiate sunt în extravilanul localității și nu sunt studiate din punct de vedere urbanistic.

Zonificarea funcțională propusă:

Prin PUZ se propune Amenajarea unui grup de două locuințe, cu spații pentru turism, anexă și amenajările necesare, pe teritoriul localității Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava, pe terenurile studiate în suprafață de 1350,00 mp - nr. Cad. 42430, situat în extravilan, proprietatea beneficiarilor documentației, respectiv Ștefănuță Adrian Dorel și Ștefănuță Silvia.

Se propune amenajarea unei alei circulabilă pentru ansamblul construit. Alea asigură circulația de la strada Valea Caselor la grupul de construcții propus pe terenul în suprafață de 1350,00 mp - nr. Cad. 42430 și parte pe terenul în suprafață de 722,00 mp - nr. Cad. 42431, situat în extravilan, proprietatea beneficiarilor documentației, respectiv Ștefănuță Adrian Dorel și Ștefănuță Silvia.

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geotehnic, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G:

Conform Planului de Urbanism General (P.U.G.) al loc. Câmpulung Moldovenesc, zona studiată se afla în extravilanul localității, terenul având destinația de teren agricol (fânaț).

S-au înregistrat evoluții în zona studiată de la data elaborării PUG-ului localității Câmpulung Moldovenesc, respectiv dezvoltarea turistică a zonei. Destinația de teren agricol a fost respectată și nu s-au efectuat lucrări de îmbunătățiri funciare sau lucrări de construcții pe terenul aferent PUZ.

Operațiunea de amenajare a zonei inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile PUG ale municipiului Câmpulung Moldovenesc prin schimbarea folosinței actuale, după cum urmează:

- Pentru suprafața de teren de 1350,00 mp se dorește schimbarea destinației actuale a terenului studiat, din zonă cu teren fânaț în zonă destinată activității de locuire, fără zgomot puternic și care nu afectează vecinătățile, distanța față de așezările umane și obiectivele de interes public fiind de peste 340,00 m;
- Pentru suprafața de teren de 722,00 mp se dorește amenajarea drumului de acces;

NOTA

Alea de acces (cu lățime 8,00 - 8,20 m) propusă este amplasată pe ambele parcele (CF 42430 și CF 42431) și asigură circulația necesară ansamblului construit.

Proiectantul a ținut cont de soluția de circulație existentă în zonă, care va constitui punctul de pornire pentru circulația interioară din zona studiată încercând să armonizeze traseele aferente circulațiilor, precum și legătura acestora cu dotările ce vor fi amplasate în zonă, de asemenea s-a ținut cont de configurația terenurilor, precum și de concluziile studiului geotehnic.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Amplasamentul prezintă un cadru natural fără intervenții semnificative efectuate în zonă.

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea accesului carosabil și pietonal, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu HG 525/1996.

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități.

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici POT și CUT sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Câmpulung Moldovenesc.

Zona va beneficia de acces carosabil și pietonal.

Zona amintită poate primi ca utilizări admise cu condiționări:

- Spații (de dimensiune redusă) de profil agrozootehnice nepoluante, inclusiv șoproane și magazine.

Rețeaua stradală (str. Valea Caselor) asigură circulația carosabilă și cea pietonală. Accesul principal la amplasamentul studiat se realizează din str. Valea Caselor (drum de acces existent).

Beneficiarul a solicitat amplasarea pe teren a unor construcții destinate locuirii, cu regim de înălțime parter și mansardă și anexele necesare, toate fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului. Fiecare obiectiv beneficiază de acces direct pietonal și carosabil din strada existentă.

Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil sud, precum și ventilarea naturală a spațiilor interioare.

Rețelele edilitare privind apa și canalizarea menajera vor avea o pantă naturală de scurgere spre canalele colectoare.

Zonificarea funcțională propusă prevede o suprafață generoasă destinată spațiilor verzi.

Conform studiului geotehnic anexat la prezenta documentație, compoziția terenul studiat (amplasamentul propus) este:

- sol vegetal – grosime medie 0,20 cm;
- argilă slab nisipoasă, de culoare maroniu – galbuie, plastică, amorfă, cu elemente subcentimetrice de pietriș - grosime medie 0,65 cm;
- argilă slab nisipoasă, de culoare maroniu – galbuie, plastică, amorfă, cu elemente de pietriș - grosime medie 1,00 cm;
- nivel de elemente de pietriș și bolovani (de dimensiuni centimetrice până la decimetrice) prinse în argilă slab nisipoasă, de culoare maroniu – cafenie, (limita inferioară a stratului nu a fost interceptată până la adâncimea cercetată).

Din cele arătate mai sus rezultă că sub adâncimi de 1,80 m (Df) avem de-a face cu depozite sedimentare, reprezentate de elemente de pietriș și bolovani (constituite din roci metamorfice și sedimentare, în matrice argilă slab nisipoasă), deci un teren cu caracteristici fizico – mecanice unitare, puțin sensibil la tasări absolute sau diferențiale, care ar afecta construcțiile.

La data efectuării cercetării geotehnice nivelul hidrostatic a fost interceptat la cca. 3.00 m de la cota terenului natural și are slab caracter ascensional. Nivelul apei subterane va fi influențat de variațiile de nivel ale apelor de suprafață. Având în vedere variația orizontală și verticală a litologiei, pentru construcții care depășesc regimul de înălțime P, cât și pentru alte construcții speciale, se vor propune condiții de fundare în urma unor investigații geotehnice pe obiectiv. Adâncimea minimă de fundare indicată asigură depășirea adâncimii maxime de îngheț (1,20m).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN:

Terenul studiat este amplasat în extravilanul localității Câmpulung Moldovenesc, în partea de sud est a acesteia.

Amplasamentul care face obiectul acestui studiu urbanistic este adiacent la strada Valea Caselor, care face legătura cu DN 17 Suceava-Vatra Dornei, fiind un drum neasfaltat.

Pentru buna circulație în incintă se prevăd alei de circulație auto și pietonală. Ele vor urma traseul de la intrarea în incintă amplasamentului (acces auto și pietonal de la strada Valea Caselor) până la construcții (locuințe și funcțiunile conexe).

Accesul la spațiile de parcare proprii și circulație se va asigura printr-un acces carosabil de la drumul existent în zonă. În interiorul incintei se vor asigura accese carosabile și parcări betonate în funcție de amplasamentul construcțiilor. De asemenea se va reamenaja un loc de refugiu și loc de manevră pentru circulația auto din interiorul amplasamentului.

Aleea de acces (circulație auto și pietonală) va urma traseul de la intrarea în incintă până la locuințe și la restul funcțiunilor. Drumul de acces se va moderniza prin re poziționare și corectare a pantelor. Prin re poziționare se va avea în vedere o mai bună folosire a terenului studiat. Lucrările la circulațiile interioare se vor face în baza unei documentații tehnice întocmită în acest sens.

Organizarea circulației rutiere pe amplasament:

Deoarece în incinta complexului construit circulația este mixtă, auto și pietonală, s-a prevăzut o alea de circulație auto configurată astfel:

- alea de acces comun cu profil carosabil de 8,20 - 7,0 m, însoțite de plantații de gardă a min. 1,5 m de o parte a drumului și accese pentru spații construite (acces amplasament 1 locuință, amplasament 2 locuință și acces anexă). Pe traseul aleii de acces se amenajează parcările aferente spațiilor construite, loc de refugiu și spațiu de manevră necesar asigurării circulației interioare în amplasament.

NOTA

Accesul auto și pietonal în amplasament se asigură de la strada Valea Caselor.

Aleea circulabilă (8,20 - 8,0 m) propusă, este amplasată parte pe parcela 42430 și parte pe parcela 42431, ambele proprietatea beneficiarului.

Accesele la construcțiile propuse sunt pазate pe aceeași parte a circulației. La partea finală a aleii circulabile este propus un loc pentru manevrele auto necesare.

Toate circulațiile propuse vor fi parțial asfaltate și pietruite, vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu (Art. 4.12 RGU).

Conform declarației (autentificată nr. 2863/2025) beneficiarul v-a proceda la divizarea parcelei 42431, până la finalizarea și aprobarea documentației – PUZ.

Asigurarea locurilor de parcare + garare:

Se vor fi amenajate 3 locuri de parcare în interiorul amplasamentului, pentru proprietar și echipaje de intervenție. Pe cât posibil locurile de parcare vor fi pavate cu dale înierbate. În zona de acces pe amplasament studiat, se va realiza o parcare pe terenul proprietatea beneficiarului.

Prin proiectul tehnic se prevăd amenajări în incintă care să ofere accesul facil la toate construcțiile proiectate, precum și la amenajările propuse.

Organizarea circulației rutiere în zonă:

Drumul de acces – str. Valea Caselor, care asigură circulația auto și pietonală se propune a fi modernizat și dimensionat pentru asigurarea circulației auto în zonă. Drumul se va moderniza, dimensiona și corecta pantele, iar în prima etapă se va balasta. Se va asigura o lățime minimă de 8,00 m, cu un trotuar pentru circulație pietonală de 1,00 m, pozat pe partea dreaptă. Pe măsura dezvoltării urbanistice și a dotării zonei cu noi construcții, strada Valea Caselor se va asfalta.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE:

Nu e cazul.

În cadrul zonei studiate sau în imediata vecinătate a acestora nu există alte tipuri de circulații.

3.4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE:

Accesul și circulația este asigurată de aleea circulabilă din incintă. Sistemele de pavare alese și bordurile vor trebui să respecte normele în vigoare în ceea ce privește condițiile speciale pentru persoanele cu handicap.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:

- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Terenul studiat este destinat configurării unor spații construite - spații pentru locuire și anexele aferente locuințelor, beneficiind de acces din strada existentă în zonă. Amplasamentul are deschidere favorabilă spre zonele învecinate.

Operațiunile urbanistice principale sunt:

- crearea aleelor circulabile și pietonale de acces, care face legătura între construcțiile propuse pe amplasamentul studiat și strada Valea Caselor.
- dispunerea parcajelor.
- trasarea circulațiilor pietonale majore și compunerea spațiilor destinate obiectivelor construite pe amplasament.

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 1350,00 mp (fânaț), teren amplasat în extravilanul localității. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATĂ

S. teren zonă studiată	6000.00	mp
din care		
S. teren zonă pentru construcții (locuințe și anexe, turism, agrement)	3200.00	mp
S. teren circulații (alee circulabilă + str. Valea Caselor)	1220.00	mp
S. teren liber de construcții (viran)	1580.00	mp
S. teren zonă studiată (amplasament locuințe și anexe)	1350.00	mp
din care		
S.C. construcții propuse – locuințe / spații turism	155.00	mp
S.D. construcții propuse - locuințe / spații turism	310.00	mp
S.C. construcții propuse (terasă)	72.00	mp
S.C. construcții propuse (anexe)	21.00	mp
S. parcare	65.00	mp
S. alee circulabilă, trotuar protecție	100.00	mp
S. spații joacă, recreere	120.00	mp
S. spații verzi	377.00	mp
Caracteristici construcție - locuință		
H. coama construcție propusă	7.00	mp
H. streasina construcție propusă	3.40	mp

	Regim de înălțime	P + M	mp
Caracteristici construcție - anexă			
	H. coama construcție propusă	4.90	mp
	H. streasina construcție propusă	2.40	mp
	Regim de înălțime	P	mp
S. teren zonă studiată (amplasament parte drum acces)			
		722.00	mp
S. teren alee circulabilă			
		710.00	mp
	S. alee circulabilă CF 42430 (C. U. 460/2024)	560,00	
	S. alee circulabilă CF 42431 (C. U. 338/2025)	150,00	
Indicatori existenți (conform PUG):			
	P.O.T. :	0	
	C.U.T. :	0	
Indicatori conform PUZ:			
	P.O.T. :	18,37%	
	C.U.T. :	0,39	
Indicatori propuși:			
	P.O.T. :	25,00%	
	C.U.T. :	0,50	

Se propune menținerea indicatorilor aferenți intravilanului învecinat cu zona studiată în PUZ, pentru eventuale construcții în etape viitoare pe amplasamentul studiat în documentație.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:**

Zona studiată nu dispune de rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare.

În zona amplasamentului studiat există rețele de alimentare cu energie electrică pozate aerian.

3.6.1. ALIMENTARE CU APA:

Alimentarea cu apă a construcțiilor va fi asigurată din sursă proprie, puț forat cu pompă și rezervor de înmagazinare. Alimentarea cu apă a construcțiilor din incintă se va realiza prin intermediul unei rețele locale din conducte pozate subteran la adâncimea minimă de 1,20 m, racordate la sursa proprie de alimentare cu apă.

Se vor respecta normativele în vigoare pentru proiectarea și execuția acestora.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA:

Zona studiată nu dispune de rețele de canalizare menajeră.

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza printr-o rețea proprie de canalizare gravitațională racordată la o fosă septică ecologică, pozată subteran în șanț pe pat de nisip, la adâncimi cuprinse între 1,2 și 1,50 m. Fosa septică se va vidanja periodic.

Rețeaua de canalizare pluvială va colecta apele pluviale provenite de pe drumurile, parcurile, platformele și aleile din incintă și respectiv de pe acoperișurile clădirilor.

Se vor respecta normativele în vigoare pentru proiectarea și execuția acestora.

3.6.3. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Nu este cazul

În cadrul zonei studiate sau în imediata vecinătate a acesteia nu există rețele de gaze naturale.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

În zonă există rețele electrice aflate la limita amplasamentului (str. Valea Caselor) pozate aerian.

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua electrică din zonă.

Bransamentul electric se va realiza în baza unei documentații tehnice realizată pentru acest scop. Lucrările de execuție se vor executa de o societate autorizată.

Se vor respecta normativele în vigoare pentru proiectarea și execuția acestora.

3.6.5. ALIMENTARE CU CALDURA:

Alimentarea cu căldură a construcțiilor propuse se va face în sistem individual, prin centrale termice individuale alimentate cu combustibil solid.

3.6.6. TELECOMUNICATII:

Nu este cazul.

3.6.7. TELEVIZIUNE PRIN CABLU:

Nu este cazul.

3.6.8. GOSPODARIE COMUNALA:

Depozitarea, sortarea si colectarea deșeurilor menajere se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodărească betonată, cu europubele închise etanș, conform normativelor in vigoare. Colectarea și transportarea de deșeuri menajere va fi efectuată de o firma specializată.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI:

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă pentru instalațiile sanitare de apa și canalizare.

Deseurile menajere curente sunt depozitate, sortate si colectate controlat, vor fi preluate si transportate la rampa de gunoi.

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au ținut cont de respectarea problematicei de mediu și legislația cu implicații și în acest domeniu. Autorizarea lucrărilor de construire pentru viitoarele obiective se va efectua cu avizul prealabil al Agenției județene pentru protecția mediului.

Nu au fost instituite zone protejate, întrucât terenul nu prezintă bunuri de patrimoniu.

3.8. REGLEMENTARI PRIVIND SANATATEA POPULATIEI:**3.8.1.DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE:**

In vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt edificate construcții.

3.8.2.DISTANTE INTRE CONSTRUCTIILE PROPUSE:

Distanțele minime între construcții vor fi cel puțin egale cu înălțimea celei mai înalte dintre acestea, pentru a evita probleme de umbrire reciproca a clădirilor propuse.

3.8.3.REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA:

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- Măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- Măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă;
- Măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea, la distanțe de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor;
- Măsuri pentru reducerea poluării aerului;
- Măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**3.9.1. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:**

În vecinătate a amplasamentului nu sunt obiective de utilitate publică.

3.9.2. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR:

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

Tipul de proprietate asupra bunurilor imobile din zona studiată sunt terenuri proprietatea privată a beneficiarilor.

4. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA LA FOC**4.1. CAI DE ACCES:**

Accesul la terenul studiat în prezenta documentație se realizează de la drumul existent în zonă (str. Valea Caselor).

Pentru facilitarea circulației la terenul studiat s-au prevăzut realizarea accesului (podeț) de la drumul existent, la amplasament și racordarea de la drumul public la circulațiile interioare.

Toate circulațiile propuse vor fi amenajate și vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu (Art. 4.12 RGU).

4.2. DISTANTE DE SIGURANTA SI COMPARTIMENTE DE INCENDIU:

Amplasarea clădirilor pe teren va respecta normele PSI în vigoare, conform P118-1999, privind compartimentele de incendiu (Tabel 3.2.4.) și va asigura accesul autospecialelor de intervenție.

4.3. ALIMENTARE CU APA SI RETEAUA DE HIDRANTI:

În zona studiată se găsește un pârâu care poate asigura necesarul de apă pentru intervenții. Accesul autospecialelor la sursa de apă nu va fi împiedicat.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Terenul studiat nu este ocupat de construcții. PUG-ul în vigoare, nu stabilește zone funcționale și reglementări pentru terenurile studiate prin această documentație

Propunerile prezentului PUZ se află în compatibilitate cu prevederile PUG și a politicilor de dezvoltare pentru municipiul Câmpulung Moldovenesc, fiind amplasate în zona de extravilan nu influențează negativ zonele de locuit și spațiile verzi din împrejurimi. Intervenția pentru materializarea locuințelor va fi benefică atât pentru comunitatea locală.

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției. Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenului;
- Indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT și CUT);
- Dezvoltarea rețelelor edilitare;
- Măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse.

Pentru perioada de după obținerea avizelor și aprobarea PUZ-ului, sunt indicate a fi luate în calcul și studii de adâncire a propunerilor pentru unele amplasamente.

Administrația Publică Locală, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

În baza acestui PUZ, terenul poate fi introdus în intravilan în momentul reactualizării Planului Urbanistic General.

Pentru evitarea poluării solului și aerului se vor lua măsuri ca deșeurile de tip menajer să facă obiectul unui contract cu o firmă de salubritate. Pe timpul executării construcțiilor se va respecta planul de organizare de șantier și nu se vor depozita materiale de construcții pe domeniul public.

Este recomandată evitarea infiltrațiilor, spre groapa de fundare, a apelor provenite din precipitații.

Este, de asemenea recomandată, evitarea depozitării de materiale de construcție sau material excavat în imediata apropiere a săpăturilor.

Realizarea obiectivelor propuse va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei.

Zona studiată prezintă un cadru natural propice și o priveliște favorabilă, promițând astfel o viitoare dezvoltare urbană destinată locuirii.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind în beneficiul zonei.

COORDONATOR URBANIST

INTOCMIT



ARH. CATALIN MANOLACHE

ARH. C. ION MIHALACHE





BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA
CAMPULUNG MOLDOVENESC
STR MOLIDULUI, NR 2, AP 52, JUD
SUCEAVA
tel. 0723/207612 - 0743018261

Proiect nr. 9/2024

FAZA – PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

LOC. CAMPULUNG MOLDOVENESC, STR. VALEA CASELOR FN, JUD. SUCEAVA

BENEFICIAR:

STEFANUCA ADRIAN DOREL

COM. VOLOVAT, SAT VOLOVAT NR. 906M, JUD. SUCEAVA

DATA:
FEBRUARIE 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA PROIECTULUI:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN
LOCALIZARE INVESTITIE:	Loc. CAMPULUNG MOLDOVENESC, str. VALEA CASELOR fn, jud. SUCEAVA.
BENEFICIAR:	STEFANUCA ADRIAN DOREL sat VOLOVAT nr. 906 M, com. VOLOVAT, jud. SUCEAVA;
TEMA PROIECTULUI:	La solicitarea investitorului s-a întocmit un P.U.Z., documentație pentru introducerea unei suprafețe de 1350,00 mp. de teren din extravilan în intravilanul municipiului Câmpulung Moldovenesc. Pe terenul studiat se vor edifica două construcții cu destinația de locuințe individuale cu spații cu pentru turism și o anexă, împrejmuire, precum și realizarea utilităților și amenajarea terenului.
PROIECTANT GENERAL:	B.I.A. ION MIHALACHE;
FAZA PROIECTULUI:	PUZ;

2. DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de reglementare specifică, care explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări în vederea aplicării propunerilor acestuia, cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pentru parcela prevăzută în P.U.Z.

- Regulamentul P.U.Z-ului cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite în teritoriul considerat, care completează și detaliază Regulamentul aferent P.U.G. Câmpulung Moldovenesc.

- R.L.U. este parte componentă a P.U.Z. care are ca obiect: **"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN"** în municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Valea Caselor, extravilan, CF nr. 42430.

- R.L.U. aferent explicitează, detaliază sub forma de prescripții (permisivități și restricții) reglementările din P.U.Z. structurate distinct pentru funcțiunea prevăzută în P.U.Z..

- R.L.U. aferent P.U.Z. are valabilitate numai împreună (P.U.Z. compus din parte scrisă, parte desenată și R. L. U.).

- Regulamentul P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991-republicata, iar obligativitatea aplicării decurge de la data emiterii hotărârii de aprobare a **P.U.Z.-"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA,**

IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN” – str Valea Caselor fn, extravilan. loc. Câmpulung Moldovenesc.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale, cu o valabilitate de max. 5 ani de la aprobarea lui.

- Pe baza P.U.Z. si R.L.U. aferent aprobat in concordanta cu prevederile lui, se vor emite de către administrația publică locală, documentele, necesare in vederea construirii tuturor obiectivelor de investiții prevăzute.

- Prin P.U.Z. si R.L.U. aferent se asigura toate reglementările necesare în scopul autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor propuse, fără necesitatea întocmirii in prealabil a unei alte documentații de urbanism pentru detalierea prevederilor din P.U.Z.

MODIFICAREA PREVEDERILOR DIN R.L.U. aferent

- In cazul in care din cauza modificării condițiilor economice care au stat la baza elaborării documentației sau in cazul apariției unor interese economice in teritoriu care nu au putut fi precizate la data elaborării documentațiilor, P.U.Z. si R.L.U. aferent își pierde valabilitatea și se reiau procedurile de elaborare și aprobare a unei noi documentații de urbanism, întocmita in concordanta cu noile cerințe.

BAZA LEGALA

- La baza elaborării Regulamentului aferent P.U.Z. sunt următoarele acte normative:
- Legea nr. 50/1991-republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G.R. nr.525/1996-mod., pentru aprobarea Regulamentului General Urbanism;
- Ghid de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Planul Urbanistic General al orașului Câmpulung Moldovenesc si Regulamentul Local de urbanism aferent acestuia,
- Certificat de urbanism nr 109/25.06.2013 emis de Primăria Câmpulung Moldovenesc.

DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor necesare in limitele teritoriului studiat, respectiv locuințele (cu eventuale spații de cazare), anexa, împrejmuire precum si utilitățile ce se impun.

Terenul destinat acestor construcții si amenajări, analizate prin prezentul P.U.Z., este delimitat in planșa nr.1 - Încadrarea in teritoriu

• Terenul aflat in proprietatea beneficiarului, in suprafață de 1350,00 mp, conform extrasului C.F.42430 și terenul aflat in proprietatea beneficiarului, in suprafață de 722,00 mp, conform extrasului C.F.42431.

• Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt următoarele:

- introducerea parcelei C.F. 42430 in suprafață de 1350,00 mp in intravilanul municipiului Câmpulung Moldovenesc.
- modificarea folosinței terenului din pășune si fâneată in curți construcții
- determinarea condițiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru construcțiile propuse.
- determinarea lucrărilor de construcții si de amenajare a terenului necesare in vederea bunei funcționari a obiectivelor construite.
- stabilirea permisiunilor si restricțiilor aplicabile pe zona, necesare in vederea asigurării accesului la parcela si racordarea la rețelele edilitare.
- creare drum de acces pentru ansamblul studiat în suprafață totală de 710 mp, amplasat pe două parcele 42430 cu 560 mp și 42431 cu 150 mp.

• Ca urmare a aprobării P.U.Z. si R.L.U. aferent suprafața INTRAVILANULUI municipiului Câmpulung Moldovenesc, va crește cu 1.350,00 mp, reprezentând suprafața parcelei C.F.42430 aflata in proprietatea lui STEFANUCA ADRIAN DOREL.

• Zonificarea funcționala a terenurilor care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent este stabilită in funcție de categoriile activităților umane propuse și de ponderea acestora pe întreg teritoriul studiat de omogenitatea funcționala a fiecărei zone, de configurația naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operaționalitate presupus necesar.

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele si unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI**SECTIUNEA I- Utilizare funcțională**

- Art. 1 - utilizări admise;
Art. 2 - utilizări admise cu condiții;
Art. 3 - utilizări interzise;

SECTIUNEA II Condiții de amplasare si conformarea construcțiilor

- Art. 4 -caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni);
Art. 5 -amplasarea clădirilor fata de aliniament;
Art. 6 -amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
Art. 7 -amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela;
Art. 8 -circulații si accese;
Art. 9 -stationarea autovehiculelor;
Art.10 -inaltimea maxima admisibila a clădirilor;
Art.11 -aspectul extern al clădirilor;
Art.12 -conditiile de echipare edilitara;
Art.13 -spațiile libere si plantate;
Art.14 -reglementări specifice, detaliate, aplicabile parcelei CF – 42430 și CF - 42431;
Art.15 -imprejuriri;

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare si utilizare ale terenului

- Art.16 -procent maxim de ocupare al terenului (POT);
Art.17 -coeficient maxim de utilizare al terenului(CUT).
Art.17 -dispoziții finale.

Generalități caracterul zonei**Zona de activități de locuit, turism, mica industrie nepoluanta,**

Zona este constituita in principal din funcțiunea de zona de producție, turism, recreere și agrement, amplasata izolat in teritoriu, având colateral o zona cu funcțiunea de locuire permanenta si temporara

**SECTIUNEA I
UTILIZARE FUNCTIONALA****Art.1-UTILIZARI ADMISE**

Pentru amplasamentul studiat sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități.

Activități de turism și recreere, locuit și funcțiuni conexe, in concordanță cu prevederile specifice amplasării lor în zone izolate.

Art.2-UTILITATI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activitățile preconizate vor fi premise cu condiția respectării tuturor normelor si normativelor de mediu si sanitare in vigoare.

Art.3-UTILITATI INTERZISE

In toate utilitățile teritoriale de referință ale zonei studiate se interzic orice alte activități care nu corespund caracterului zonei si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depășește CMA

- efectuarea lucrărilor de terasamente care să afecteze utilizarea loturilor vecine.
- efectuarea lucrărilor de terasamente care sa împiedece evacuarea si colectarea apelor meteorice si sa provoace scurgerea apelor pe parcelele limitrofe, depozitarea materialelor re folosibile sau a deșeurilor.

**SECTIUNEA II
CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR****Art.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme , dimensiuni)**

Conform PUZ:

- dimensiunile parcelei în suprafață de 1350,00 mp respectă normele în vigoare privind amplasarea și

realizarea construcțiilor. Construcția realizată respectă condițiile de însorire și bună vecinătate cu proprietățile învecinate.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă limita de separație între proprietatea publică, str. Valea Caselor și parcela aflată în proprietatea beneficiarului Ștefănuță Adrian Dorel.

Alinierea clădirilor se face retras de la aliniamentul stradal, pe un aliniament perpendicular pe limita de nord a proprietății, retras la 45,00m de la limita proprietății de la est (aliniament stradal – str. Valea Caselor).

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta distanțele minime conform Codului Civil (nu mai puțin de 0,90 m) pentru limita laterală de nord a amplasamentului (cu condiția fațadelor fără goluri – ferestre, uși) și minim 2,00 m pentru limitele laterală și posterioară de la sud și vest ale amplasamentului în situația existenței golurilor în pereții clădirilor. Nu sunt admise amplasarea pe fațadele a ferestrelor spre o altă unitate de referință la o distanță mai mică de 2,00 m, conform cu Codul Civil.

Art. 7-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimii fronturilor opuse dar nu mai mică de 2,00 m.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art. 8 CIRCULAȚII SI ACCESE

Pentru a fi construibilă parcela se învecinează și are acces de la drumul public existent în zonă (str. Valea Caselor). Aleea de circulație, amenajată în interiorul parcelei, legal constituită, cu o lățime de 8,20 - 7,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de transport greu, precum și a beneficiarului.

Se va asigura traseul pentru circulația transporturilor grele (necesare realizării obiectivelor propuse, precum și cele ocazionale, pe perioada de exploatare).

Accesul carosabil și pietonal la parcela se asigură în mod obligatoriu din domeniul public, str. Valea Caselor.

Pentru asigurarea acceselor la parcela se admit lucrări de intervenție asupra domeniului public, str. Valea Caselor, pe zona cuprinsă între aliniamentul parcelei și carosabilul pentru următoarele lucrări:

- construirea unui podeț din beton, pietonal și auto cu lățimea de max. 8,50 m.
- amenajarea șanțului pentru scurgerea apelor pluviale.
- modernizare și dimensionare strada Valea Caselor cu lățimea minimă de 7,00 m.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor atât în timpul edificării construcției cât și apoi în funcționarea ei se va face în afara drumurilor publice, imobilele având în interiorul incintei spații de acces încărcare descărcare, întoarcere și parcare.

- în spațiul limitrof clădirii și împrejurimii se vor amenaja platformele de acces auto necesare funcționării clădirii și spațiile de parcare necesare.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare pentru clădirile cu acest specific se vor adapta înălțimilor cerute de normele de funcționare.
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- se vor face devieri de rețele sau pozări subterane (dacă este cazul).

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.
- tratarea exterioară a fațadelor laterale și posterioare se vor trata unitar, în aceeași plastică arhitecturală ca și fațada principală.
- calitatea materialelor folosite pentru realizarea fațadelor, a învelitorilor vor ține cont de faptul că sunt percepute în ansamblu de la distanță, urmărind realizarea unei imagini vizuale de calitate și un aspect unitar.

Art.12-CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art.13 R.G.U. și este permisă numai dacă sunt asigurate surse de finanțare de către administrația publică locală sau investitori interesați pentru echiparea edilitară a zonei studiate.

- toate clădirile vor fi racordate la un sistem de alimentare cu apă potabilă și la un sistem de canalizare - stație de epurare care va asigura stocarea apelor menajere inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare conductele de apă se vor poziționa subteran în funcție de adâncimea minimă de îngheț.
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță de minim 3,0 m de fundațiile construcțiilor iar la punctele de intersecție, la minim 40 cm și întotdeauna deasupra canalizării.
- clădirile vor avea asigurată sursa de energie electrică necesară funcționării spațiului pentru iluminat și pentru utilajele tehnologice necesare.
- clădirile vor avea asigurată sursa de rumeguș și deșeuri de lemn necesare încălzirii spațiilor.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare, va respecta normele legale:

- Alimentarea cu energie electrică, se va face prin racordarea la rețelele existente și din surse proprii.
- Alimentarea cu apă și rețeaua de canalizare, se va face prin racordarea la rețelele proprii (realizate de beneficiar).

Art.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere între limita proprietății și clădire vor fi plantate formând o perdea vegetală de protecție imediată a zonei.

Art.14-REGLEMENTARI SPECIFICE, DETALIAȚE, APLICABILE PARCELEI CF – 42430

- Parcele care fac obiectul P.U.Z. i se aplică toate prevederile subzonei funcționale de tip SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALĂ (locuințe și funcțiuni complementare) DE TIP URBAN, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, P+2, CU ÎNĂLȚIMEA PÂNĂ LA 10,00m, din R.L.U. Câmpulung Moldovenesc aflat în valabilitate, subzona cu funcțiunea dominantă de locuire.
- Utilizările permise pentru parcelă sunt locuire și turism, ca activitate preponderantă pe amplasament.
- Pe parcelă se poate realiza și o clădire secundară, anexă a clădirii principale, în următoarele condiții:
 - clădirea anexă să fie utilizată pentru activități complementare locuirii, sau turism.
- Regimul de înălțime și înălțimea maximă a clădirilor vor fi următoarele:
 - pentru clădirea principală – locuință + turism
 - regim de înălțime P+M
 - pentru clădirea secundară – anexă
 - regim de înălțime P

Art.15- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre vecinătăți vor fi cu înălțimi de max 1,80m și dublate de gard viu (pe limita aferentă străzii Valea Caselor).

- Împrejmuirile pe laterale se vor face cu acordul vecinilor și realizarea lor se va face pentru delimitarea incintei și asigurarea condițiilor de securitate și pază.
- pe linia demarcatoare de proprietate, între incinta și spațiul domeniului public împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu și executată din elemente metalice sau lemn (de calitate).
- Porțile de acces vor fi poziționate și realizate în așa fel încât să permită accesul și ieșirea rapidă în incinta pentru a nu incomoda și bloca circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ALE TERENULUI****Art.16-PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

- Conform PUZ dar nu peste 20%
- Condițiile de densitate a construirii pe parcelă sunt conform P.U.Z.

Pentru eventuale construcții/dezvoltare în etape viitoare pe amplasamentul studiat se propune menținerea indicatorilor aferenți intravilanului învecinat cu zona studiată în PUZ.

P.O.T. procent de ocupare a terenului – 18,37%

P.O.T. procent de ocupare a terenului maxim permis – 25,00%

Art.17- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI(CUT)

- Condițiile de volumetrie a construirii pe parcela sunt conform P.U.Z.
 - C.U.T. coeficient de utilizare a terenului – max. 0,39
 - C.U.T. coeficient de utilizare a terenului maxim permis – max. 0,50

Art.18- DISPOZITII FINALE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al construcțiilor nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Volumul clădirilor poate fi subliniat, accentuat prin: culoarea peretilor, natura materialelor utilizate și/sau prin textura materialelor utilizate, în următoarele condiții:

- se utilizează pentru pereți predominant culori deschise fără contrast puternic, contrast realizat predominant prin tonuri de culoare;
- pentru sublinierea volumetriei, contrastul de nuanță al culorilor poate fi întărit de contrastul de rugozitate al materialelor și/sau de alcatuirea unor părți din volumul construcției din materiale naturale (piatră și/sau lemn);
- se interzice utilizarea culorilor tari și a contrastelor puternice.
- Acoperișul clădirilor se va realiza în sistem sarpantă în două - patru ape.

Pe zona amenajabilă a parcelei se pot executa următoarele categorii de lucrări:

- alei și trotuare pentru accesul la clădiri și trotuare perimetrale de protecție;
- platforma de parcare pentru autoturisme;
- rețele de utilități de incintă, realizate în sistem subteran pentru: apă, canalizare, energie electrică;
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- împrejurimi pe toate laturile parcelei (împrejurimile trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor în vigoare);
- lucrări de amenajare a drumului de acces (modernizare, redimensionare, corectare pante și balastare).

COORDONATOR URBANIST

ARH. CATALIN MANOLACHE

INTOCMIT

ARH. C. ION MIHALACHE





CATEGORIA DE IMPORTANTA - D REDUSA	REZISTENTA LA FOC - V	BENEFICIAR	PROIECT NR. 9
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ION MIHALACHE PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM CONSULTANTA DESIGN AUTORIZATIE 23 / 2005 CAMPULUNG MOLD, str. MOLIDULUI, nr. 2, jud. SUCEAVA TEL. 0723 207812 0743 018261	PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXE, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN LOC. CAMPULUNG MOLD, STR. V. CASELOR, JUD SUCEAVA	STEFANUȚA ADRIAN DOREL LOC. VOLOVAT, SAT. VOLOVAT, NR. 906M-1, JUD SUCEAVA	
COORDONATOR	ARH. C. MANOLACHE	PLANSĂ	FAZA - PUZ
URBANISM	ARH. C. MANOLACHE	INCADRARE IN ZONA	03 / 2024
ARHITECTURA	ARH. C. I. MIHALACHE		SC. 1/5000
DESENAT	ARH. C. I. MIHALACHE		PL 1



P. U. Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU
DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE,
UTILITATI SI AMENAJARE TEREN

SITUATIE EXISTENTA

LEGENDA:

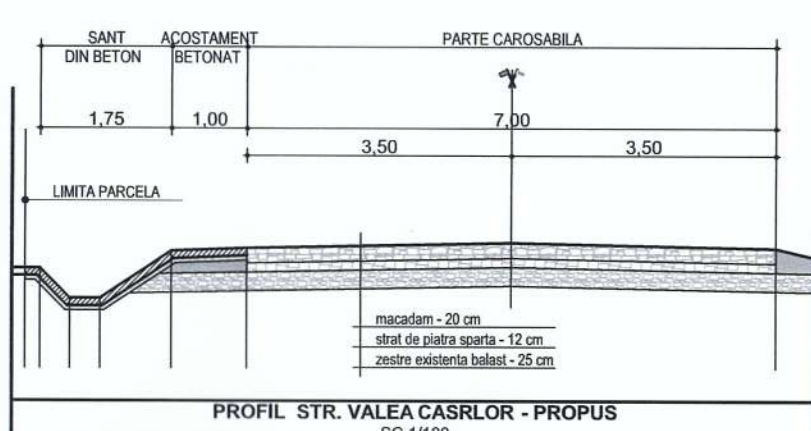
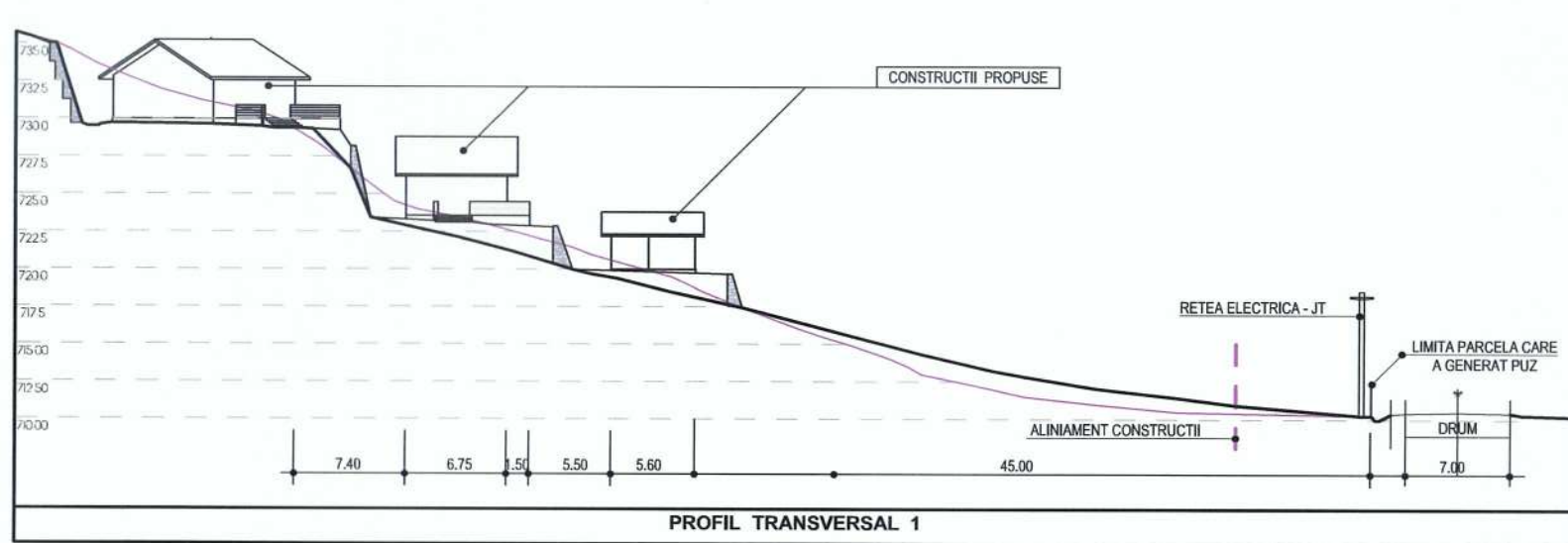
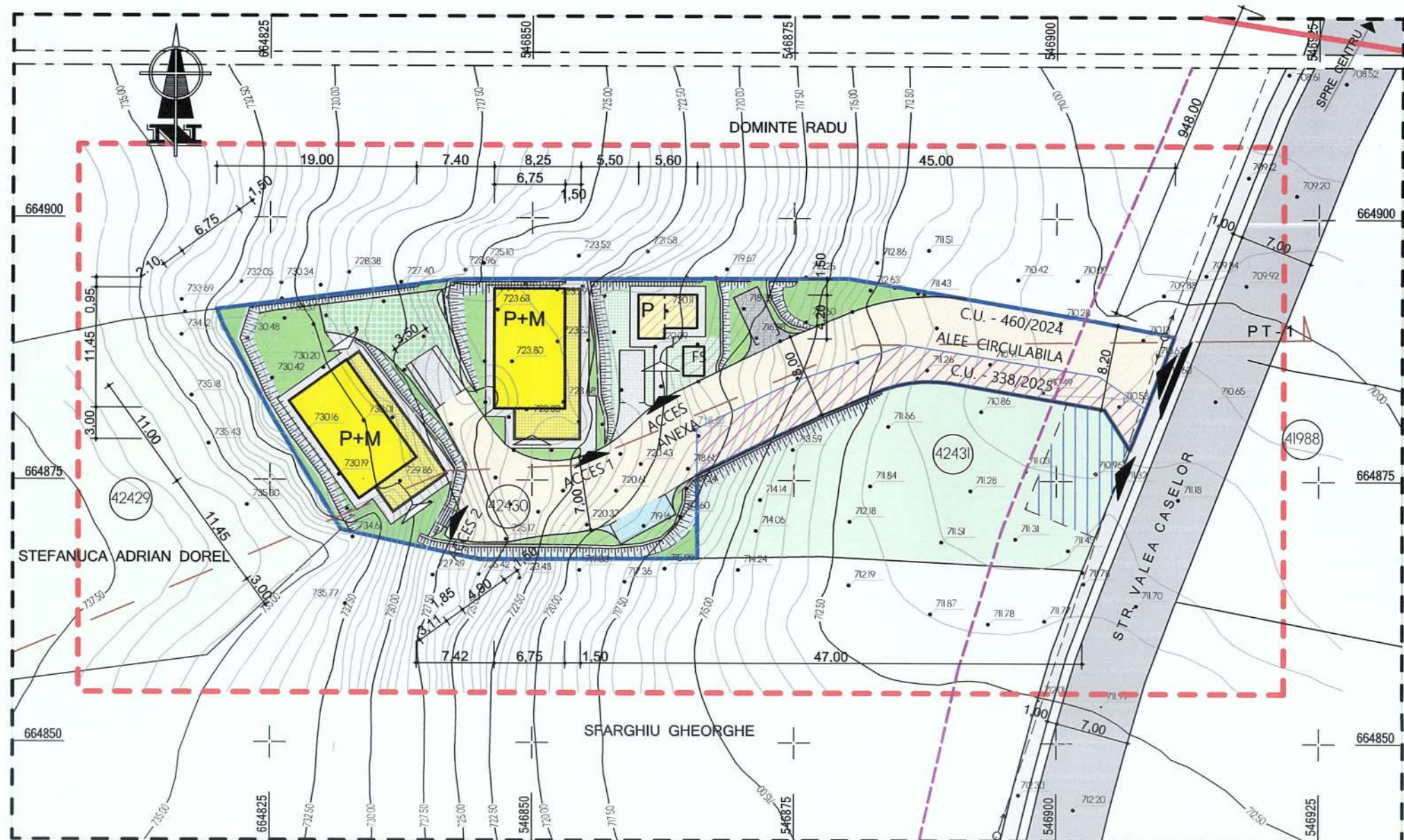
LIMITE	
	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA OBIECTIVULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
	ALINIAMENT EXISTENT
	CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STR. VALEA CASELOR (drum neasfaltat)
	ACCES EXISTENT
	ACCES AMPLASAMENT STUDIAT (TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI)
	CURSURI APA
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	PARCELE EXISTENTE STUDIATE (NUMAR PARCELA - CADASTRAL)
	PARCELA EXISTENTA STUDIATA (OBIECT - PUZ - CERTIFICAT URB. - 460/2024)
	PARCELA EXISTENTA STUDIATA (OBIECT - CERTIFICAT URB. - 338/2025)
	PARCELE EXISTENTE STUDIATE

DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI:
CIRCULATII	DRUM (STR. V. CASELOR) IN STARE AVANSATA DE DEGRADERE	MODERNIZARE SI DIMENSIONARE STRADA
	LIPSA TROTUARE SI SISTEME DE COLECTARE A APELOR PLUVIALE	LIPSA TROTUARE SI SISTEME DE COLECTARE A APELOR PLUVIALE
FOND CONSTRUIT UTILIZARE TERENURI	SOLICITARI CONSTRUCTII LOCUINTE	MODERNIZARE ZONA PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE / TURISM
	PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI REDUS	MODERNIZARE ZONA PENTRU CONSTRUCTII - P.O.T. REDUS
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE	LIMITA INTRAVILANULUI NU ESTE CORELATA CU GRADUL DE DEZVOLTARE A ZONEI	SE VA EXTINDE INTRAVILANUL
POLUARE SI PROTECTIE SANITARA	LIPSA SPATII VERZI AMENAJATE	AMENAJARE SPATII VERZI
	LIPSA SPATII AMENAJATE PENTRU COLECTARE GUNCI	AMENAJARE SPATII PENTRU COLECTARE



CATEGORIA DE IMPORTANTA - D REDUSA	REZISTENTA LA FOC - V				
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ION MIHALACHE PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM CONSULTANTA DESIGN AUTORIZATIE 23 / 2005 CAMPULUNG MOLD, str. MOLIDULUI, nr. 2, jud. SUCEAVA TEL. 0723.207612 - 0743.018261	PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXE, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN LOC. CAMPULUNG MOLD, STR. V. CASELOR, JUD SUCEAVA		BENEFICIAR STEFANUCA ADRIAN DOREL LOC. VOLOVAT, SAT. VOLOVAT, NR. 906M-1, JUD SUCEAVA		PROIEC NR. 9
	COORDONATOR	ARH. C. MANOLACHE	PLANSA		FAZA PUZ
	URBANISM	ARH. C. MANOLACHE			03 / 2024
	ARHITECTURA	ARH. C. I. MIHALACHE			SC. 1/500
	DESENAT	ARH. C. I. MIHALACHE			PL. 2



P. U. Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONARE

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA OBIECTIVULUI CARE A GENERAT P.U.Z. (IMPREJMUIRE)
- ALINIAMENT EXISTENT

ZONARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU CONSTRUCTII CU DESTINATIE LOCUINTE SI ANEXE
- ZONA PENTRU AMENAJARE PARCARE
- CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA (STR. VALEA CASELOR)
- CIRCULATIE PIETONALA EXISTENTA
- ACCES EXISTENT

REGLEMENTARI URBANISTICE

- CONSTRUCTII PROPUSE - LOCUINTE
- CONSTRUCTII PROPUSE - TERASE
- CONSTRUCTII PROPUSE - ANEXE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PARCARE
- SUPRALARGIRE - LOC REFUGIU
- ALINIAMENT PROPUZ
- NUMAR PARCELA (CADASTRAL)
- ACCES AMPLASAMENT / IMOBILE
- ACCES CONSTRUCTII
- ALEE CIRCULATIE - PIETONALA, TROTUAR PROTECTIE
- ALEE CIRCULABILA (CERTIFICAT URBANISM - 460/2024)
- ALEE CIRCULABILA (CERTIFICAT URBANISM - 338/2025)
- ZID DE SPIRIJIN
- SPATIU RECREERE
- SPATII VERZI

BILANT TERITORIAL				
ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT (mp)	%	PROPUZ (mp)	%
ZONA STUDIATA - PUZ	6000,00	100,00	6000,00	100,00
ZONA CU FUNCTIUNE - LOCUIRE SI FUNCTIUNI CONEXE	-	-	370,00	6,16
ZONA CU FUNCTIUNE - PARCARE	-	-	115,00	1,91
ZONA STUDIATA (AMPLASAMENT) - fânaț	1350,00	13,50	1350,00	100,00
ZONA CU FUNCTIUNE - LOCUITA, TURISM SI ANEXE - din care			1350,00	100,00
CONSTRUCTII PROPUSE - LOCUINTA, TURISM			155,00	11,48
CONSTRUCTII PROPUSE - TERASA			72,00	5,33
CONSTRUCTII PROPUSE - ANEXE			21,00	1,55
PARCARE			65,00	4,83
ALEE CIRCULATII, TROTUAR PROTECTIE			100,00	7,40
SPATIU RECREERE - JOC COPII			120,00	8,88
SPATIU VERDE			377,00	27,91
CAI DE COMUNICATIE			690,00	
ALEE ACCES (DRUM - CF 42430 - C.U. 460/2024)			440,00	32,60
ALEE ACCES (DRUM - CF 42431 - C.U. 338/2025)			150,00	-
P.O.T. (EXISTENT)		%	P.O.T. (CONFORM PUZ) - 18,37 %	P.O.T. (PROPUZ) - 25,00 %
C.U.T. (EXISTENT)		%	C.U.T. (CONFORM PUZ) - 0,39	C.U.T. (PROPUZ) - 0,50

CATEGORIA DE IMPORTANTA - D REDUSA

PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ION MIHALACHE

PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM CONSULTANTA DESIGN

AUTORIZATIE 23 / 2005

CAMPULUNG MOLD, str. MOLIDULUI, nr. 2, jud. SUCEAVA

TEL. 0723 207612 0743 018261

REZISTENTA LA FOC - V

BENEFICIAR

STEFANUCA ADRIAN DOREL

LOC. VOLOVAT, SAT. VOLOVAT, NR. 906M-1, JUD SUCEAVA

PLANSĂ

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONARE

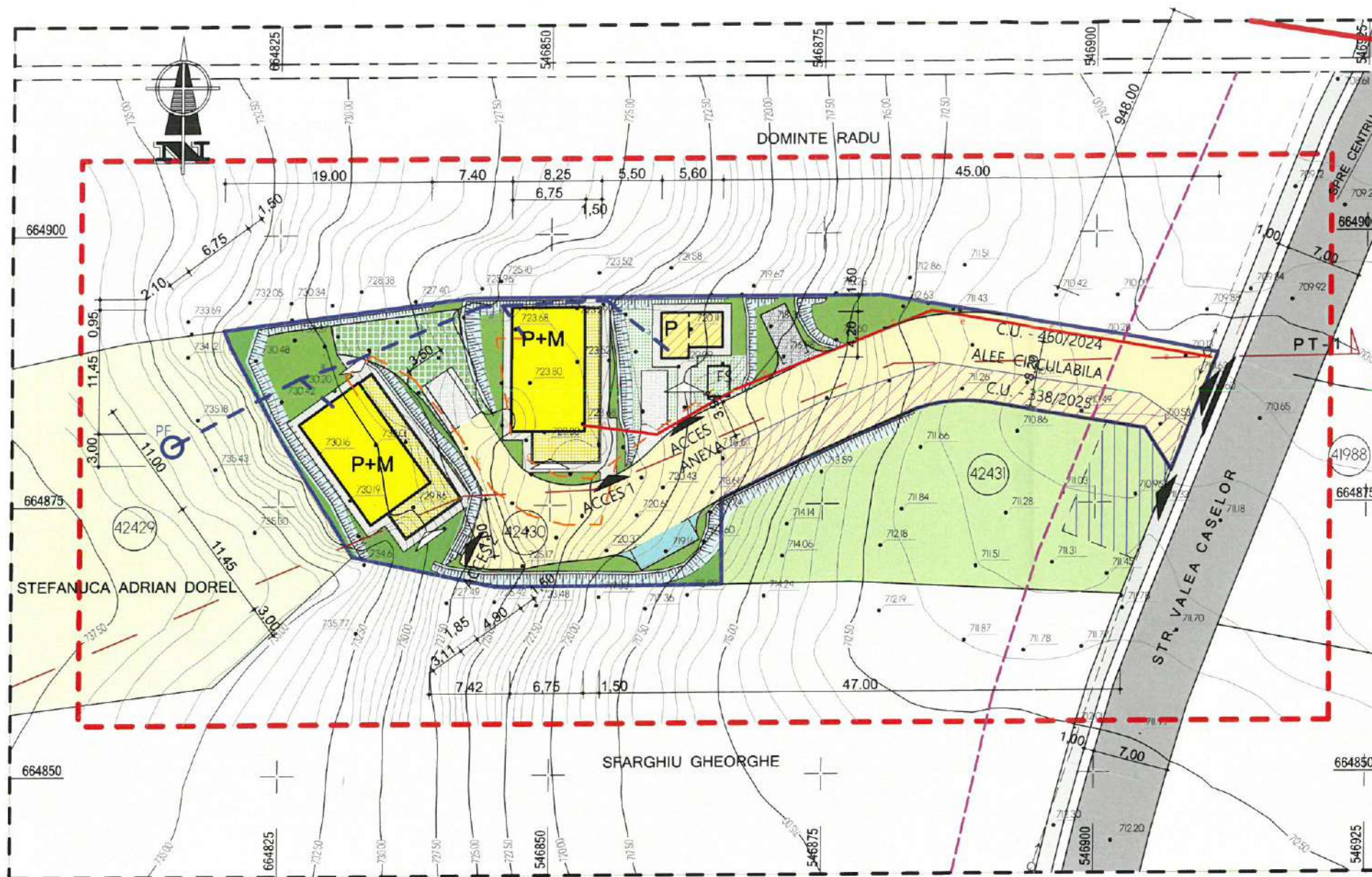
PROIECT NR. 9

FAZA PUZ

03 / 2024

SC. 1/500

PL. 3



P. U. Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN

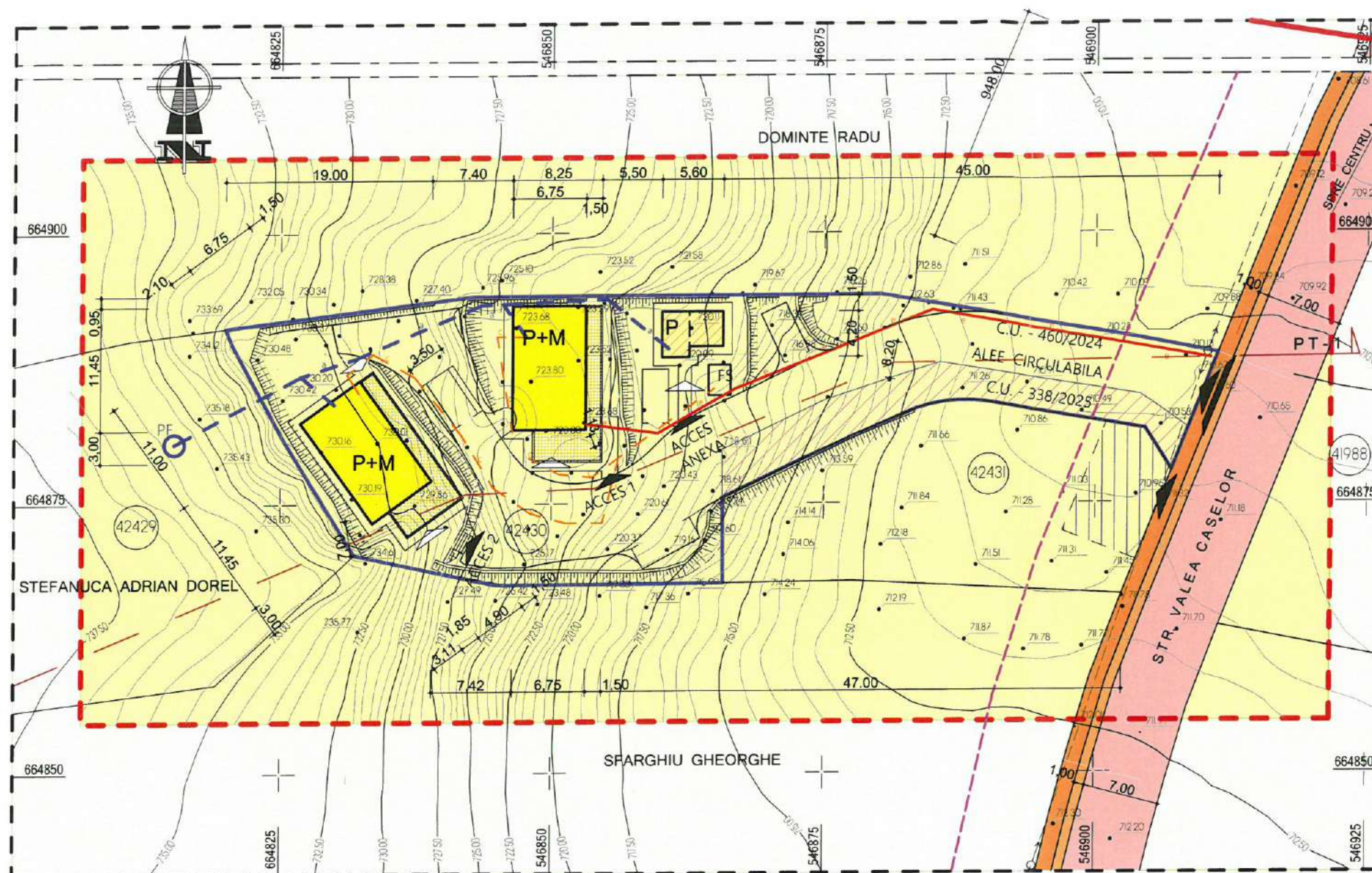
REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA:

LIMITE	
	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA OBIECTIVULUI CARE A GENERAT P.U.Z. (IMPREJMUIRE)
	ALINIAMENT EXISTENT
ZONARE FUNCTIONALA	
	ZONA PENTRU CONSTRUCTII CU DESTINATIE LOCUINTE SI ANEXE
	ZONA PENTRU AMENAJARE PARCARE
	CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA (STR. VALEA CASELOR)
	CIRCULATIE PIETONALA EXISTENTA
	ACCES EXISTENT
REGLEMENTARI URBANISTICE	
	CONSTRUCTII PROPUSE - LOCUINTE
	CONSTRUCTII PROPUSE - TERASE
	CONSTRUCTII PROPUSE - ANEXE
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	PARCARE
	SUPRALARGIRE - LOC REFUGIU
	ALINIAMENT PROPUSE
	ACCES AMPLASAMENT / IMOBILE / CONSTRUCTII
	ALEE CIRCULATIE - PIETONALA, TROTUAR PROTECTIE
	ALEE CIRCULABILA (CERTIFICAT URBANISM - 460/2024)
	ALEE CIRCULABILA (CERTIFICAT URBANISM - 338/2025)
	ZID DE SPRIJIN
	SPATIU RECREERE
	SPATII VERZI
UTILITATI	
	ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA - LEA JT(ETAPA II)
	ALIMENTARE CU APA
	PUT FORAT
	CANALIZARE
	FS SISTEM LOCAL - FOSA SEPTICA ECOLOGICA



CATEGORIA DE IMPORTANTA - D REDUSA	REZISTENTA LA FOC - V		MIHALACHE	
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ION MIHALACHE PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM CONSULTANTA DESIGN AUTORIZATIE 23/2005 CAMPULUNG MOLD, str. MOLIDLUI, nr. 2, jud. SUCEAVA TEL. 0723 207612 0743 018261	PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXE, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN LOC. CAMPULUNG MOLD, STR. V. CASELOR, JUD SUCEAVA		BENEFICIAR cu drept de semnatura STEFANUCA ADRIAN DOREL LOC. VOLOVAT, SAT. VOLOVAT, NR. 906M-1, JUD SUCEAVA	PROIECT NR. 9
	COORDONATOR	ARH. C. MANOLACHE	PLANSA REGLEMENTARI ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA	FAZA PUZ
	URBANISM	ARH. C. MANOLACHE		03 / 2024
	ARHITECTURA	ARH. C. I. MIHALACHE		SC. 1/500
	DESENAT	ARH. C. I. MIHALACHE		PL. 4



P. U. Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXA, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN

PROPRIETAREA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA:

LIMITE	
—	LIMITA INTRAVILAN
---	LIMITA ZONA STUDIATA
—	LIMITA OBIECTIVULUI CARE A GENERAT P.U.Z. (IMPREJMUIRE)
---	ALINIAMENT EXISTENT
ZONARE FUNCTIONALA	
■	TEREN DOMENIUL PUBLIC - STR. VALEA CASELOR (drum neasfaltat)
■	TERENURI PROPRIETARE PRIVATA
▲	ACCES AMPLASAMENT
REGLEMENTARI URBANISTICE	
■	CONSTRUCTII EXISTENTE
■	CONSTRUCTII PROPUSE - LOCUINTE
■	CONSTRUCTII PROPUSE - TERASE
■	CONSTRUCTII PROPUSE - ANEXE
□	PARCARE
---	ALINIAMENT PROPUSE
▲	ACCES
▬	ZID DE SPRIJIN



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
679
Ion
MIHALACHE

CATEGORIA DE IMPORTANTA - D REDUSA		REZISTENTA LA FOC - V		BENEFICIAR	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ION MIHALACHE PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM CONSULTANTA DESIGN AUTORIZATIE 23 / 2005 CAMPULUNG MOLD, str. MOLIDULUI, nr. 2, jud. SUCEAVA TEL. 0723 207612 0743 018261		PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXE, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN LOC. CAMPULUNG MOLD, STR. V. CASELOR, JUD SUCEAVA		STEFANUCA ADRIAN DOREL	
				LOC. VOLOVAT, SAT. VOLOVAT, NR. 906M-1, JUD SUCEAVA	
				PLANSA	
				PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
		COORDONATOR	ARH. C. MANOLACHE		
		URBANISM	ARH. C. MANOLACHE		
		ARHITECTURA	ARH. C. I. MIHALACHE		
		DESENAT	ARH. C. I. MIHALACHE		
				PROIECT NR. 9	
				FAZA PUZ	
				03 / 2024	
				SC. 1/500	
				PL. 5	



DIN ROMANIA
679
Ion
MIHALACHE
Conducător arhitect cu drept de semnătură

CATEGORIA DE IMPORTANTA - D REDUSA		REZISTENTA LA FOC - V					
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ION MIHALACHE PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM CONSULTANTA DESIGN AUTORIZATIE 23 / 2005 CAMPULUNG MOLD, str. MOLIDULUI, nr. 2, jud. SUCEAVA TEL. 0723 207612 0743 018261		PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII CU DESTINATIE TURISTICA, ANEXE, IMPREJMUIRE, UTILITATI SI AMENAJARE TEREN LOC. CAMPULUNG MOLD, STR. V. CASELOR, JUD SUCEAVA		BENEFICIAR STEFANUCA ADRIAN DOREL LOC. VOLOVAT, SAT. VOLOVAT, NR. 906M-1, JUD SUCEAVA		PROIECT NR. 9	
		COORDONATOR ARH. C. MANOLACHE		PLANSA		FAZA PUZ	
		URBANISM ARH. C. MANOLACHE		MOBILARE URBANISTICA PROPUNERE		03 / 2024	
		ARHITECTURA ARH. C. I. MIHALACHE				SC. 1/	
		DESENAT ARH. C. I. MIHALACHE				PL. 6	



ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
679
Ion
MIHALACHE
Conducător arhitect cu drept de semnătură

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - D REDUSĂ
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURĂ
ION MIHALACHE
PROIECTARE ARHITECTURĂ URBANISM
CONSULTANȚĂ DESIGN
AUTORIZAȚIE 23 / 2005
CAMPULUNG MOLD, str. MOLDOVULUI, nr. 2, jud. SUCEAVA
TEL. 0723 207612 0743 018261

REZISTENȚĂ LA FOC - V
PROIECT CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
SPĂȚII CU DESTINAȚIE TURISTICĂ, ANEXE,
IMPREJMUIRE, UTILITĂȚI ȘI AMENAJARE TEREN
LOC. CAMPULUNG MOLD, STR. V. CASELOR, JUD SUCEAVA
COORDONATOR ARH. C. MANOLACHE
URBANISM ARH. C. MANOLACHE
ARHITECTURĂ ARH. C. I. MIHALACHE
DESENAT ARH. C. I. MIHALACHE

BENEFICIAR
STEFANUCA ADRIAN DOREL
LOC. VOLOVAT, SAT. VOLOVAT, NR. 906M-1, JUD SUCEAVA
PLANSĂ
MOBILARE URBANISTICĂ
PROPUNERE

PROIECT
NR. 9
FAZA PUZ
03 / 2024
SC. 1/
PL. 7



546900

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI TEHNICE DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE: "ELABORARE PALN URBANISTIC ZONAL: CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SPAȚII CU DESTINAȚIE TURISTICĂ, ANEXE, ÎMPREJMUIRE, UTILITĂȚI ȘI AMENAJARE TEREN" Beneficiari :
--

546800

Nr. de exemplare : 5