

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMARIA ORAȘULUI GURA HUMORULUI
 str. Piața Republicii, nr.14; tel.0230-235051; fax: 0230-235051;

Nr. 7878 din 06.08.2021

ANUNȚ

PROIECT DE HOTĂRÂRE- CONSILIUL LOCAL GURA HUMORULUI

În conformitate cu dispozițiile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință publică următorul/următoarele proiecte de acte normative, ce a fost inițiate și urmează a fi supuse aprobării Consiliului Local al orașului Gura Humorului:

Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – pentru lucrarea „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC ÎN ORAȘUL GURA HUMORULUI ”, teren în suprafață de 8827 m.p., situat în Orașul Gura Humorului, strada Wurzburg, în Zona „La cameră”, județul Suceava, identic cu p.f. 44158 din CF 44158 Gura Humorului – beneficiar Jucan Cristian. Inițiator – Primarul orașului Gura Humorului.

Persoanele fizice sau juridice interesate pot depune în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare la proiectul de hotărâre mai sus-menționat, până la data de 20.08.2021, la sediul Primăriei orașului Gura Humorului, str. Piața Republicii, nr.14, județul Suceava, la Compartimentul Juridic (etajul I), Comp.Reg.Agricol (parter) din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului, prin fax la numărul 0230/235.051, sau prin e-mail la adresa: primariagh@gmail.com / salut@primariagurahumorului.ro.

PRIMAR,

Ing. URSĂCIUC MARIUS IOAN

p. SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,

jr. TIPA ELENA – DANIELA



HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – pentru lucrarea „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC ÎN ORAȘUL GURA HUMORULUI”, teren în suprafață de 8827 m.p., situat în Orașul Gura Humorului, strada Wurzburg, fn, Zona „La camera”, județul Suceava, identic cu p.f. 44158 din CF 44158 Gura Humorului – beneficiar Jucan Cristian

Consiliul Local al orașului Gura Humorului, județul Suceava;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Gura Humorului privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – pentru lucrarea „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC ÎN ORAȘUL GURA HUMORULUI”, teren în suprafață de 8827 m.p., situat în Orașul Gura Humorului, strada Wurzburg, fn, Zona „La camera”, județul Suceava, identic cu p.f. 44158 din CF 44158 Gura Humorului – beneficiar Jucan Cristian;
- Raportul de specialitate al Serviciului Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului;
- Avizul Comisiei nr.1-pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț;
- Avizul Comisiei nr.2-pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, turism, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
- Avizul Comisiei nr.3 – pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, protecția copilului, culte, activități sportive și de agrement;
- Raportul Comisiei nr.4 - pentru administrația locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;
- Solicitarea înregistrată sub nr.8051 din 12.8.2020 a domnului Jucan Cristian;
- Certificatul de urbanism nr. 31 din 04.02.2020 emis de Primăria orașului Gura Humorului;
- Avizul de oportunitate nr. 4319 din 19.11.2020 emis de Primăria orașului Gura Humorului;
- Prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.5, art.25 alin.(1), art.56 alin.(6) și ale Anexei nr.1, Cap.B, pct.11, coloana 3 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit. b), alin.(4) lit.d) și lit.f), art.139 alin (1) și alin.(3) lit.e), art.140 alin.(1), art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – pentru lucrarea „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC ÎN ORAȘUL GURA HUMORULUI”, teren în suprafață de 8827 m.p., situat în Orașul Gura Humorului, strada Wurzburg, fn, Zona „La camera”, județul Suceava, identic cu p.f. 44158 din CF 44158 Gura Humorului – beneficiar Jucan Cristian, conform documentației anexate.

Art.2.

(1) La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile P.U.Z.-ului și Regulamentului local aferent, aprobate, precum și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

(2) Lucrările se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Art.3. Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 5 ani de la data aprobării acesteia.

Art.4. Primarul orașului Gura Humorului și Serviciul Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștința publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Suceava, Primarului orașului Gura Humorului, Serviciului Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului, beneficiarului, precum și persoanelor fizice/juridice interesate.

INIȚIATOR
P R I M A R,
Ing. MARIUS IOAN URSĂCIUC

Avizat pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI,
Jr. TIPA ELENA-DANIELA

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic

BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

PROIECT NR 21/2020
EXEMPLAR. NR.

PROIECT

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL- PUZ – PENTRU INTRODUCEREA
TERENULUI IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
REALIZARII UNUI COMPLEX TURISTIC**

ADRESA: Jud. SUCEAVA, oras Gura Humorului, Str. Wurzburg „La Camera”, fn

BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

FAZA P.U.Z.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL

S.C. LINEO PROIECT SRL

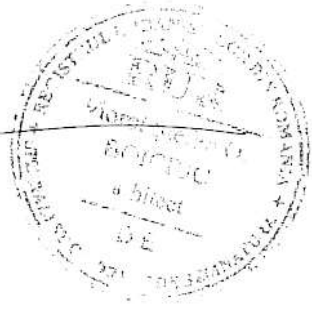
Arh. Alina ANTOCHI



SUBPROIECTANTI:

Proiectant urbanism:

Arh. Viorel Stefan BOICIUC



Proiectant retele edilitare:

Ing. Anca Vrabie

Proiectant drumuri si sistematizare verticala:

Ing. Daniel ISEPCIUC

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic

BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 31/04.02.2020
- Avize solicitate in certificatul de urbanism
- Dovada titlului asupra terenului
- Carte funciara
- Extras de carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

- **MEMORIU JUSTIFICATIV**

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
 - 2.1. Evoluţia zonei
 - 2.2. Încadrare in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opţiuni ale populatiei
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificarea functionala; bilanţ teritorial; indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protecţia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispozitii generale
 1. Rolul RLU
 2. Baza legala a elaborarii
 3. Domeniul de aplicare
- II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN
--	---

- 7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto si pietonale, precum si la asigurarea acceselor obligatorii.
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi
- III. Prevederi privind realizarea constructiilor
- 11. Conformarea constructiilor
- IV. Zonificare functionala
- V. Prevederi finale

PARTE DESENATA

- Plan de incadrare in zona - U0
- Plan situatia existenta – U1
- Plan reglementari urbanistice – U2
- Plan reglementari urbanistice, propunere mobilare – U2.1
- Plan reglementari edilitare– U3
- Plan proprietatea asupra terenurilor– U4
- Profil drum

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL- PUZ – PENTRU INTRODUCEREA
TERENULUI IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
REALIZARII UNUI COMPLEX TURISTIC**

Amplasament: **Jud. SUCEAVA, oras Gura Humorului, Str. Wurzburg „La Camera”, fn**

Proiectant :

S.C. LINEO PROIECT SRL

Arh. Alina ANTOCHI

Beneficiar: **JUCAN CRISTIAN**

Data elaborarii: Martie 2020

1.2. Obiectul lucrarii:

Solicitarile temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea introducerii in intravilanul localitatii a unei suprafete de teren cu scopul construirii unui complex turistic, in Jud. Suceava, oras Gura Humorului.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice in zona, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, conditiile de ocupare, dimensionare si aspect arhitectural a viitoarelor constructii, rezolvarea acceselor pietonale si carosabile precum si amenajarea spatiilor libere si plantate.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu este liber de constructii si apartine beneficiarului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr -o solutie de ansamblu;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

Ca urmare, in aceasta zona a orasului Gura Humorului, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenului si realizarea constructiilor.

La baza intocmirii documentatiei, sta tema de proiectare in care au fost stabilite spatiile, suprafetele si legaturile functionale, pornindu-se de la amplasarea in teren a obiectivelor.

In urma analizei Planului Urbanistic General al orasului Gura Humorului - aprobat prin H.C.L. nr.8/2001, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, s-a constatat ca zona luata in studiu este situata in extravilanul localitatii unde folosinta actuala este de teren - arabil.

In vederea inceperii demersurilor legale pentru realizarii investitiei a fost emis de catre Primaria orasului Gura Humorului, certificat de urbanism nr. 31/04.02.2020 prin care se recomanda intocmirea unui PUZ si se identifica reglementari obligatorii necesar a fi studiate in cadrul documentatiei de fata.

1.2 Surse documentare:

- Cadrul legislativ:
- P.U.G – oras Gura Humorului si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Surse de informatii utilizate:
- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren
- Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor (documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in extravilanul orasului Gura Humorului, Jud. Suceava si are suprafata de 8827mp:

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN	

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	44158	8827	Jucan Cristian	Arabil
Total suprafata		8827mp		

Amplasamentul este accesibil din drumul de acces (drum de exploatare), din partea de vest a amplasamentului, care face legatura cu centrul orasului. Acest drum apartine domeniului public al localitatii. In partea de est a amplasamentului exista o cale de acces ce apartine persoanelor fizice (creata pe proprietatea persoanelor fizice din zona).

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

Amplasamentul studiat nu este racordat la nici o retea de utilitati urbane.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul pe care se doreste amplasarea constructiilor este incadrate in categoria de folosinta arabil si se afla in extravilanul localitatii.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Amplasamentul este accesibil din drumul de acces (drum de exploatare), din partea de vest a amplasamentului.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- **la V** - Drum de acces (drum de exploatare), cea mai apropiata cladire se afla la aprox. 90,74m;
- **la N** - proprietate particulare – teren liber, nu exista constructii, cea mai apropiata cladire se afla la aprox. 211,34m;
- **la S** - proprietate privata (Boca Doru) – teren liber, nu exista constructii, cea mai apropiata cladire se afla la aprox. 43,34m;
- **la E** – proprietate privata (Gavrilovici I.) – teren liber, nu exista constructii, cea mai apropiata cladire se afla la aprox. 96,44m;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din studiile anterioare existente se poate concluziona ca zona nu prezintă condiții speciale geotehnice si nu este supusa riscurilor naturale. Nu exista pericol de inundare a zonei si nici urme de fenomene morfogenetice active.

Zona climatică în care este amplasat terenul, se află în aria de influență a climatului temperat continental moderat, caracterizat prin schimbări bruste de temperatură, nuanță care corespunde tipului existent în Podișul Sucevei.

Riscuri naturale

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ.

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudationale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale sau disfunctionalitati privind protectia mediului. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor din reversari sau precipitatii.

2.4. Circulatia

In prezent accesul catre zona studiata se realizeaza din drumul de acces (drumul de exploatare), din partea de vest a amplasamentului, care face legatura cu centru orasului si un drum de acces creat pe proprietatile private ale persoanelor fizice, in partea de est a amplasamentului.

Drumul de acces, existent in zona, este din pamant, aflate in stare necorespunzatoare de functionare. Drumul este in domeniul public.

Nu este necesar creerea unor artere noi de circulatie, doar modernizarea si largirea celui existen pentru a asigura accesul corespunzator la parcela.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent terenul, in suprafata totala de 8827 mp este liber, neexistand alte constructii care se mentin sau care se demoleaza.

Principalele functiuni ce ocupa zona respectiva - locuinte, anexe gospodaresti si functiuni complementare, pensiuni turistice.

Drumul existent in zona (drumul de exploatare) apartine domeniului public.

- Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu exista fond construit existent pe amplasament. Gradul de ocupare a zonei invecinate, cu fond construit, este mic.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural.

- Principalele disfunctionalitati:

Principala problema actuala o reprezinta starea necorespunzatoare a drumului de acces.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

2.6 Echiparea edilitara

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa si canalizare la o distanta de proximativ 172m, gaze naturale, la o distanta de aproximativ 180m si retea de alimentare cu energie electrica la o distanta de aproximativ 90m.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse –agenti economici poluatori.

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nivelul de zgomot se situeaza sub limita maxima admisa.

Gospodarirea deseurilor: deseurile menajere se vor colecta in europubele amplasate pe platforme special amenajate si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata sau se vor transporta decatre beneficiar la rampa de gunoi a localitatii.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: nu este cazul.

Riscuri naturale

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Documentatia va fi supusa consultarii publicului conf. Legislatiei in vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost intocmite urmatoarele studii:

- studii privind ridicarea topografica a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evidentiaza posibilitatea realizarii proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltareale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public.

Zona luata in studiu este situata in extravilanul orasului Gura Humorului, jud. Suceava, conform plansa U1- situatia existenta.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobata de catre Consiliul Local Gura Humorului prin H.C.L. nr.8/2001 - teren situat in extravilanul orasului Gura Humorului.

Terenul este liber de sarcini si nu s-a instituit nici un regim special asupra lui.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari. Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda dezvoltarea de spatii verzi.

In zona studiata nu exista riscul inundatiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;

- reorganizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatilor;

- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatilor, au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

3.4 Modernizarea circulatiilor

In prezent accesul catre zona studiata se realizeaza din drumul de acces (drumul de exploatare), din partea de vest a amplasamentului. Drumul este din pamant, aflat in stare necorespunzatoare de functionare si apartine domeniului public.

Nu este necesar creerea unor artere noi de circulatie, doar modernizarea si largirea celor existente pentru a asigura accesul corespunzator la parcele.

Se propune amenajarea, extinderea si largirea drumului de acces existent in zona (in partea de V) , pana la o latime de 7,00m (carosabil – 2 benzi) cu posibilitatea realizarii de rigole pentru colectarea apelor pluviale si trotuare pietonale de minim 1,00m latime pe ambele parti.

Accesul pe parcela studiata se va realiza din drumul de acces din partea de vest a amplasamentului (conf. Plansei de reglementari U2).

Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil de minim 7,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic	
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN	

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,50m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 10 locuri de parcare.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

3.5 Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansele de reglementari urbanistice, obtinandu-se in acest mod indici urbanistici. Sunt permise console locale de maxim 2,00m. Totalul de 8827mp, suprafata de teren studiata prin prezentul P.U.Z. va avea urmatoorii indici urbanistici:

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Suprafata construita	0	0	3530,00	40,00
Suprafata aeli, circulatii pietonala, parcare si platforme	0	0	2648,00	30,00
Suprafata spatii verzi (interdictie de construire)	0	0	2649,00	30,00
Suprafata teren liber	8827,00	100	0	0
TOTAL SUPRAFATA	8827,00	100	8827,00	100

P.O.T. PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 40%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1,50

Regim maxim de inaltime –D/S+P+1E+M

H maxim la cornisa = 9,00 m

H maxim la coama = 14,00 m

H minim = 3,00m

Funcțiuni permise:

- functiuni pentru agrement si turism – pensiuni turistice, terenuri de sport, piscine, terase, alimentatie publica (restaurant, cafenea), cazare, spatii pentru evenimente, locuri de joaca, locuinte de serviciu, etc;
- functiuni cu caracter predominant turistic, de agrement si recreere;
- functiuni cu caracter sportiv si turistic;
- echipamente publice specifice zonei de turism;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

- functiuni complementare cu functiunea de locuire;
- scuaruri publice.
- constructii cu caracter provizoriu;

Funcțiuni permise cu conditionari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Alte propuneri:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,20m;
- Se va schimba destinația terenului din teren extravilan cu categoria teren arabil în teren intravilan, curții construcții cu destinația complex turistic și așezări de vacanță, astfel putându-se reglementa zona pentru construcții compatibile și dotări specifice;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va realiza prin bransament la rețeaua existentă în zona.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

Canalizare

Apele uzate menajere se vor colecta si distribui catre reseaua de canalizare existenta in zona.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigura un flux luminos optim, conform cerintelor vizuale impuse de standardele in vigoare.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice care vor functiona cu gaze naturale, combustibil solid sau energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

De la reseaua de gaze naturale existenta in zona.

Gospodaria deseurilor

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

3.7. Protectia mediului

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

- Protectia apei:

Investitia nu reprezinta o sursa de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului inconjurator, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deseurile vor fi adunate in containere speciale si transportate in locuri special amenajate.

Apa potabilă care este utilizată de personalul care lucrează pe santier va fi imbuteliata si transportata la amplasament de catre beneficiar.

In perioada de constructii-montaj apa este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot intervenii în construcție.

-Protectia aerului:

Nu exista surse de poluare a aerului in timpul lucrarilor de constructie sau intimpul functionarii obiectivului.

La executarea lucrarilor se vor respecta prevederile cuprinse in OUG195/2005, aprobata de Legea 265/2006 – legea protectiei mediului.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

Materialele se va transporta in conditii care sa asigure poluarea minima a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment, nisip) in organizarea de santier se va face astfel incat pierderile in atmosfera sa fie minime.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise.

- Protectia impotriva zgomotului:

Se va tine seama de prevederile legale in vigoare- Hotararea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea si gestionarea ambientului si Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European si a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea si managementul zgomotului ambiental, luand in considerare cerinta de limita de 45 dB a nivelului de zgomot.

-Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul.

-Protectia solului si a subsolului:

In perioada executarii lucrarilor de investitii impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, avand in vedere ca se vor respecta tehnologia impusa prin proiect si legislatia in domeniu.

Se va urmari evitarea prin orice mijloace a posibilitatilor de umezire prelungita a terenului din apropierea constructiei, deoarece acest fapt poate avea consecinte asupra fundatiei.

-Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Locatia nu este inclusa in nici o arie protejata, rezervatie naturala sau parc national.

In timpul functionarii, obiectivul nu are impact asupra biodiversitatii, neexistand emisii de poluanti datorita tehnologiei folosite.

-Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de aproximativ 43m fata de perimetrul studiat. Nu sunt necesare masuri de protectie a asezarilor umane sau alte obiective de interes public.

- Realizarea de plantatii si spatii verzi cu valoare estetica si ecologica pe laturile perimetrului.
- Lucrarile nu produc radiatii, emanatii de gaze. Pentru desfasurarea lucrarilor nu se utilizeaza utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrari de constructii-montaj in instalatii electrice. Operatiile nu presupun folosirea de substante toxice.

-Gospodarirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevazut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deșeurilor in cadrul organizarii de santier de pe durata executarii lucrarilor se va face in spatii special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurata periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea si colectarea deșeurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic

BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

-Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In timpul lucrarilor de constructie si in timpul functionarii nu se folosesc substante toxice sau periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul este proprietate privata. Amplasarea de obiective de utilitate publica nu face obiectul prezentei documentatii.

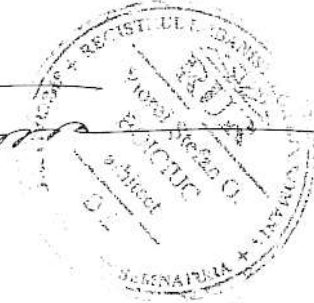
4. CONCLUZII – masuri in continuare

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului; circulatia si echiparea edilitara; tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru aceste terenuri, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Proiectant urbanism

Arh. Viorel Stefan BOICIUC



Proiectant general

S.C. Lineo Proiect S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI



S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentatiei PUZ Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru extindere intravilan in vederea realizarii obiectivului de investitii „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL- PUZ – PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZARII UNUI COMPLEX TURISTIC”, detaliind sub formă de prescripții –permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei.

După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- P.U.G – oras Gura Humorului si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- CODUL CIVIL;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenurile situate in extravilanul orasului Gura Humorului, Jud. Suceava, ce se constituie ca PUZ – **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL- PUZ – PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZARII UNUI COMPLEX TURISTIC** si se aplica unitatilor teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **Ia V** - Drum de acces (drum de exploatare);
- **Ia N** - proprietate particulare;
- **Ia S** - proprietate privata (Boca Doru);

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

- la E – proprietate privata (Gavrilovici I.);

După aprobarea PUZ, prezentul *Regulament* devine baza legală și actul de autoritate al *Administrației publice locale*.

Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul Regulament.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele construcții și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfasurarea investiției.

Se vor respecta, de asemenea condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

Se interzice amplasarea în zona a oricărui alte funcțiuni, precolectare a deseurilor, construcții provizorii de orice natură și realizarea oricărui lucrări de terasamente, care să afecteze amenajările din spațiile publice și eventualele construcții de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgera apelor pe parcelele vecine și împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc...) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

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

5.1. Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic

BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

5.2. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

5.3. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spații verzi de minim 30 % (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 70%).

5.4. Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare, numai către stradă.

5.5. Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

5.6. Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

5.7. Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

5.8. Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

5.9. Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoiului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - o înscriere în regimul de aliniere existent;
 - o largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită fata de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - o obținerea unor distanțe de protecție;
 - o facilitarea creerii unor pietee, degajamente, alveole, în preajma unor construcții cu circulații pietonale intense;
 - o obținerea latimii minime a frontului la strada în cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic

BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime, obligatorii, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei;

Distantele minime, propuse, fata de limita de proprietate a terenului sunt:

- 3,00m – fata de limitele laterale;
- 5,00m – fata de limita frontala;
- 5,00m – fata de limita posterioara;

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulațiilor auto și pietonale precum și la asigurarea acceselor obligatorii

In prezent accesul catre zona studiata se realizeaza din drumul de acces (drumul de exploatare), din partea de vest a amplasamentului. Drumul este din pamant, aflat in stare necorespunzatoare de functionare si apartine domeniului public.

Nu este necesar creerea unor artere noi de circulatie, doar modernizarea si largirea celor existente pentru a asigura accesul corespunzator la parcele.

Se propune amenajarea, extinderea si largirea drumului de acces existent in zona (in partea de V) , pana la o latime de 7,00m (carosabil – 2 benzi) cu posibilitatea realizarii de rigole pentru colectarea apelor pluviale si trotuare pietonale de minim 1,00m latime pe ambele parti.

Accesul pe parcela studiata se va realiza din drumul de acces din partea de vest a amplasamentului (conf. Plansei de reglementari U2).

Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil de minim 7,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,50m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 10 locuri de parcare.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Alimentarea cu apa a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua existenta in zona.

8.2. Apa uzata menajera de la obiectiv este dirijata prin intermediul conductelor catre rețeaua de canalizare existenta in zona.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale

8.3. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la rețelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

Conform planselor de reglementari:

Zona studiata este amplasata in extravilanul orasului Gura Humorului, Jud. Suceava si are suprafata de 8827mp:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	44158	8827	Jucan Cristian	Arabil
Total suprafata		8827mp		

Parcela are asigurat acces dintr-un drum public.

Parcelele au o forma regulata (dreptunghiulara) in plan;

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Spatiile verzi vor delimita constructiile si circulatiile carosabile si pietonale.

Imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 2,20m.

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Constructiile vor avea o forma regulata in plan si se va urmari obtinerea unei imagini reprezentative.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

In zona sunt permise orice fel de constructii si amenajari compatibile – spatii plantate, agrement si sport.

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) va fi de 40%

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) va fi de 1,50

Regim maxim de inaltime –D/S+P+1E+M

H maxim la cornisa = 9,00 m

H maxim la coama = 14,00 m

H minim = 3,00m

Funcțiuni permise:

- functiuni pentru agrement si turism – pensiuni turistice, terenuri de sport, piscine, terase, alimentatie publica (restaurant, cafenea), cazare, spatii pentru evenimente, locuri de joaca, locuinte de serviciu, etc;
- functiuni cu caracter predominant turistic, de agrement si recreere;
- functiuni cu caracter sportiv si turistic;
- echipamente publice specifice zonei de turism;
- functiuni complementare cu functiunea de locuire;
- scuaruri publice.

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic

BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

- constructii cu caracter provizoriu;

Funcțiuni permise cu conditionari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Alte propuneri:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,20m;
- Se va schimba destinația terenului din teren extravilan cu categoria teren arabil în teren intravilan, curții construcții cu destinația complex turistic și așezări de vacanță, astfel putându-se reglementa zona pentru construcții compatibile și dotări specifice;

V. PREVEDERI FINALE

Solicitantul autorizației de construcție este avertizat că societățile de asigurare nu acceptă despăgubiri în cazul încălcării prevederilor Regulamentului local de Urbanism și a condițiilor impuse prin autorizația de construire.

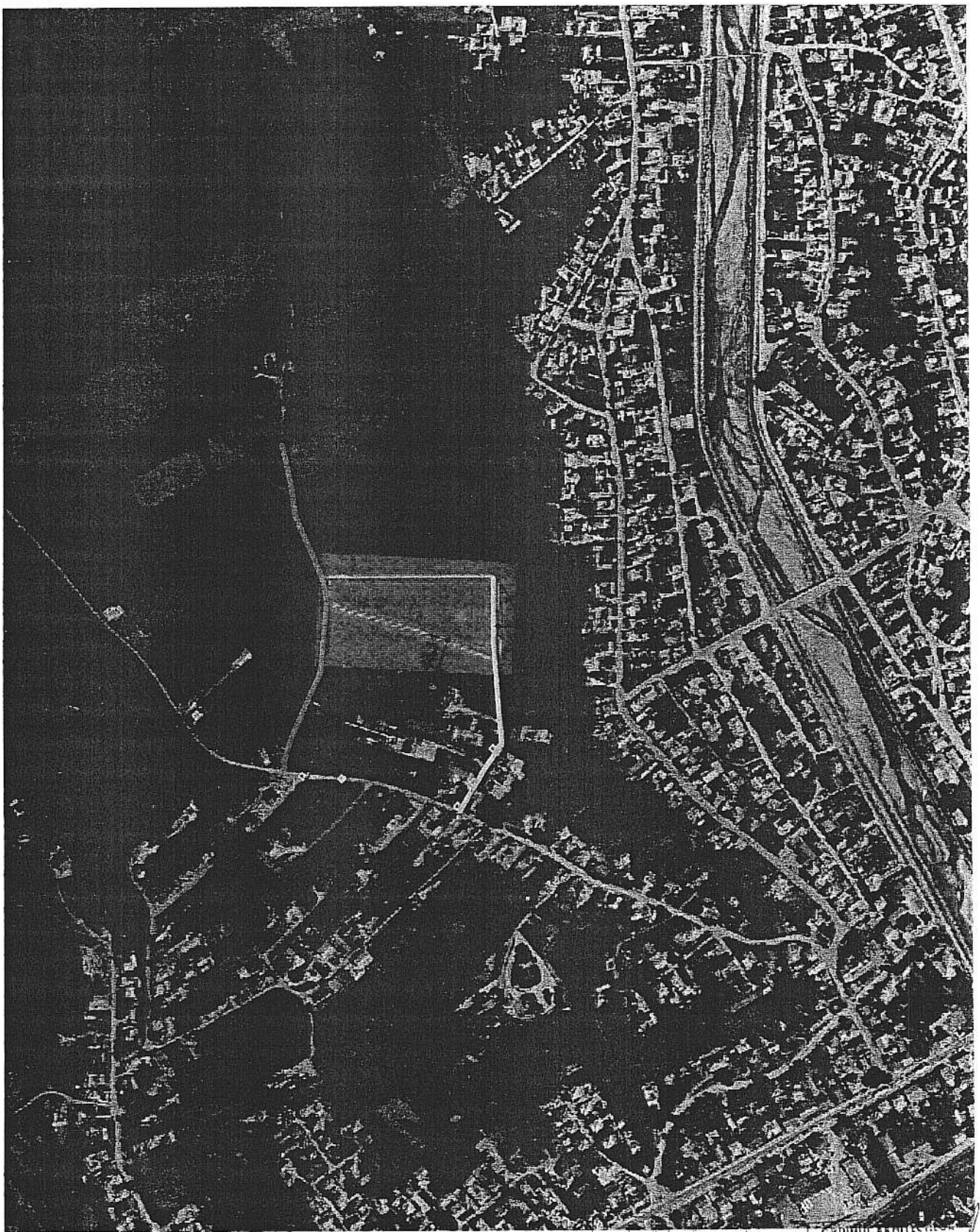
S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire Plan Urbanistic Zonal- PUZ – pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic
	BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al proiectantului – *S.C. Lineo Proiect S.R.L., , Arh. Alina Antochi.*

Proiectant urbanism
Arh. Viorel Stefan BOICIUC

Proiectant general
S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Arh. Alina ANTOCHI





Zona studiata

— Drum de acces - domeniul privat

— Drum de exploatare - domeniul public

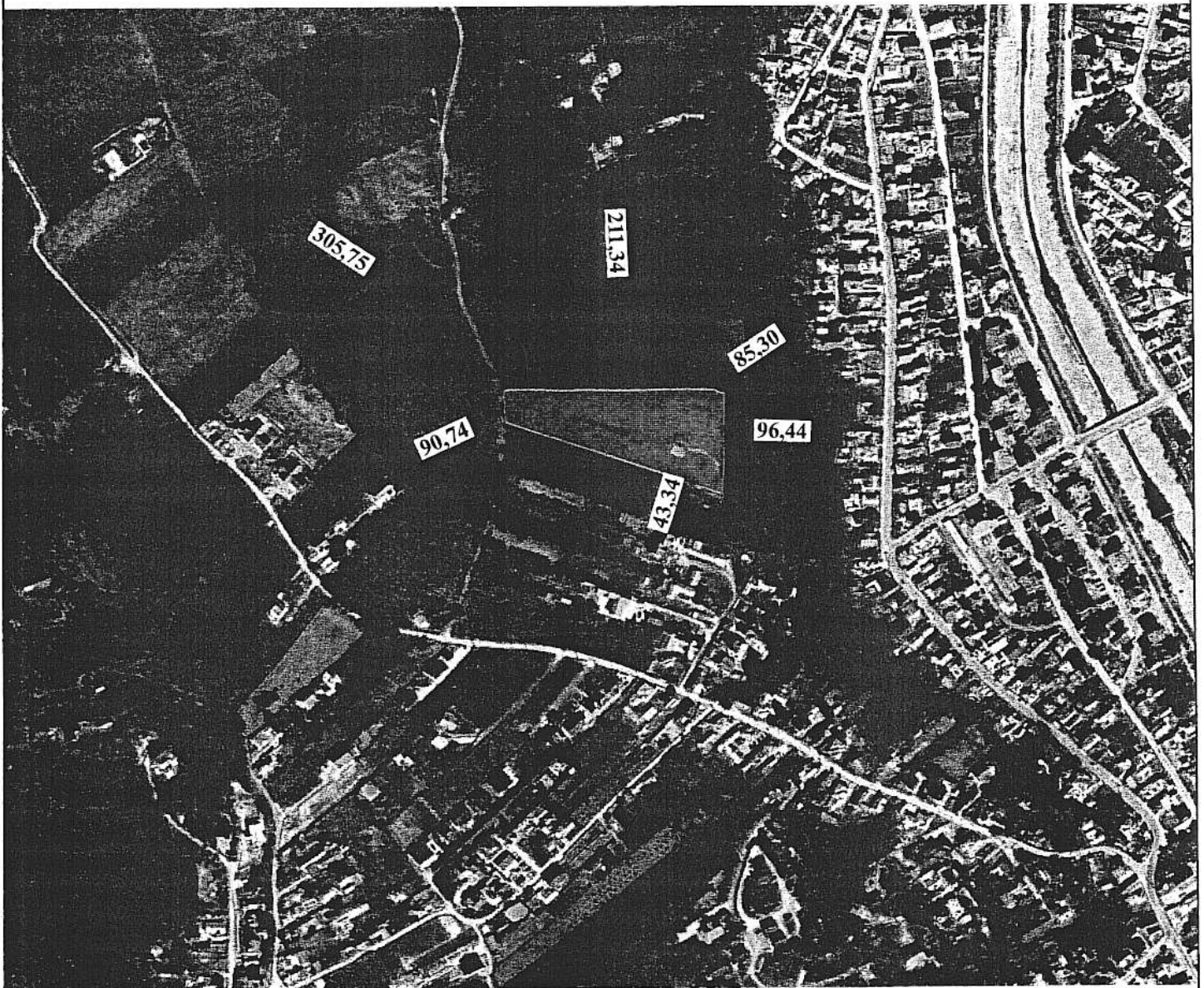
ORDINUL CĂMINTEȘTI
DIN ROMÂNIA
5254


Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
	S.C. LINEO PROIECT S.R.L. BACAU Tel. 0744673570		Elena Alina ANTOCHI
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi		1/5000
Proiectat	Arh. Alina Antochi		BENEFICIAR: JUCAN CRISTIAN
	Arh. Viorel Stefan Boiciuc		DENUMIRE PLANSĂ:
		Data	

Proiect nr.
21 /2020

FAZA
P.U.Z.

Plansa



 Zona studiata

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2006
Viorel Stefan
BOICIUC
Arhitect

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
5254
Elena-Alina
ANTOCHI
Arhitect

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
5254
Elena-Alina
ANTOCHI

Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
	S.C.LINEO PROIECT S.R.L. BACAU Tel. 0744673570	 PROIECT S.R.L.	DENUMIREA LUCRĂRII : Intocmire Plan Urbanistic Zonal - PUZ - pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii unui complex turistic ADRESA: Judetul Suceava, oras Gura Humurului, str. Wurzburg "La Camera", fn
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi		BENEFICIAR : JUCAN CRISTIAN
Proiectat	Arh. Viorel Stefan Boiciuc		DENUMIRE PLANSĂ:
			Scara 1/5000
			Proiect nr. 21 /2020
			FAZA P.U.Z.
			Plansa