



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI CURTEȘTI
JUDEȚUL BOTOȘANI

localitatea Curtești, cod poștal 717110, cod fiscal 3433866, tel/fax 0231/584001
site: www.primariacurtestibt.ro; email: primaria.curtesti@yahoo.com



Nr: 11998 din 24.10.2024

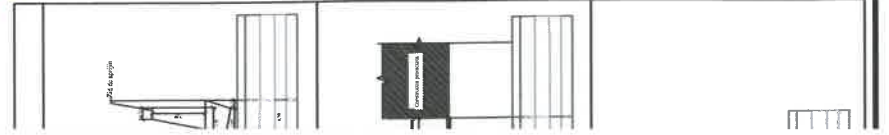
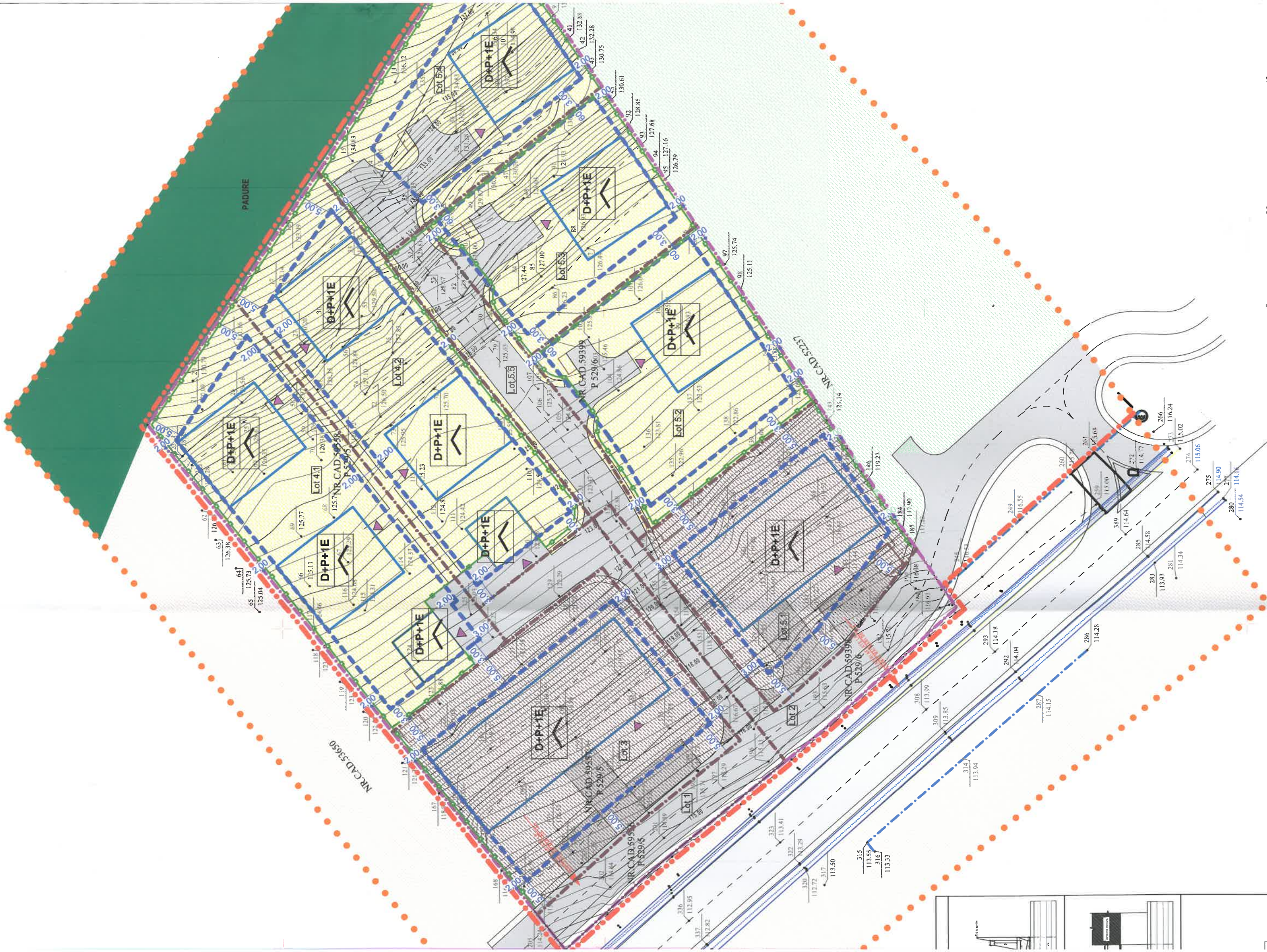
ANUNȚ INFORMARE

Consiliul Local al comunei Curtești anunță publicul interesat asupra procesului de aprobare a unui P.U.Z. pentru dl.BEILIC CONSTANTIN-ANDREI în satul Curtesti-Zona Lebada Rai , Comuna Curtești , județul Botoșani , pentru **„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE PENTRU LOCUINȚE, COMERȚ-PRESTĂRI SERVICII ȘI PRODUCȚIE DE MICI DIMENSIUNI, extravilan Comuna Curtești** ,in terenul situat în P.C. 529/5, 529/6.

Informații privind Planul Urbanistic Zonal propus pot fi obținute la sediul Primăriei Curtești , în zilele de luni – vineri între orele 8 – 16 , persoana de contact BEREJANSCHI ALEXANDRA .

PRIMAR,
ANTON MARICEL





N



LEGENDA

Limite

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN
- PARCELA DE REFERINTA PROPRIETATE CF/NC 59556, 59398, 59557, 59558, 59399
- LIMITA PARCELARE PROPUSA
- IMPREJMUIRI EXISTENTE
- IMPREJMUIRI PROPUSE

Ciădiri

- CLĂDIRI EXISTENTE
- CLĂDIRI PROPUSE

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- D+P+1E
- +10,00

ȚIP ACOPERIȘ - Șarpantă

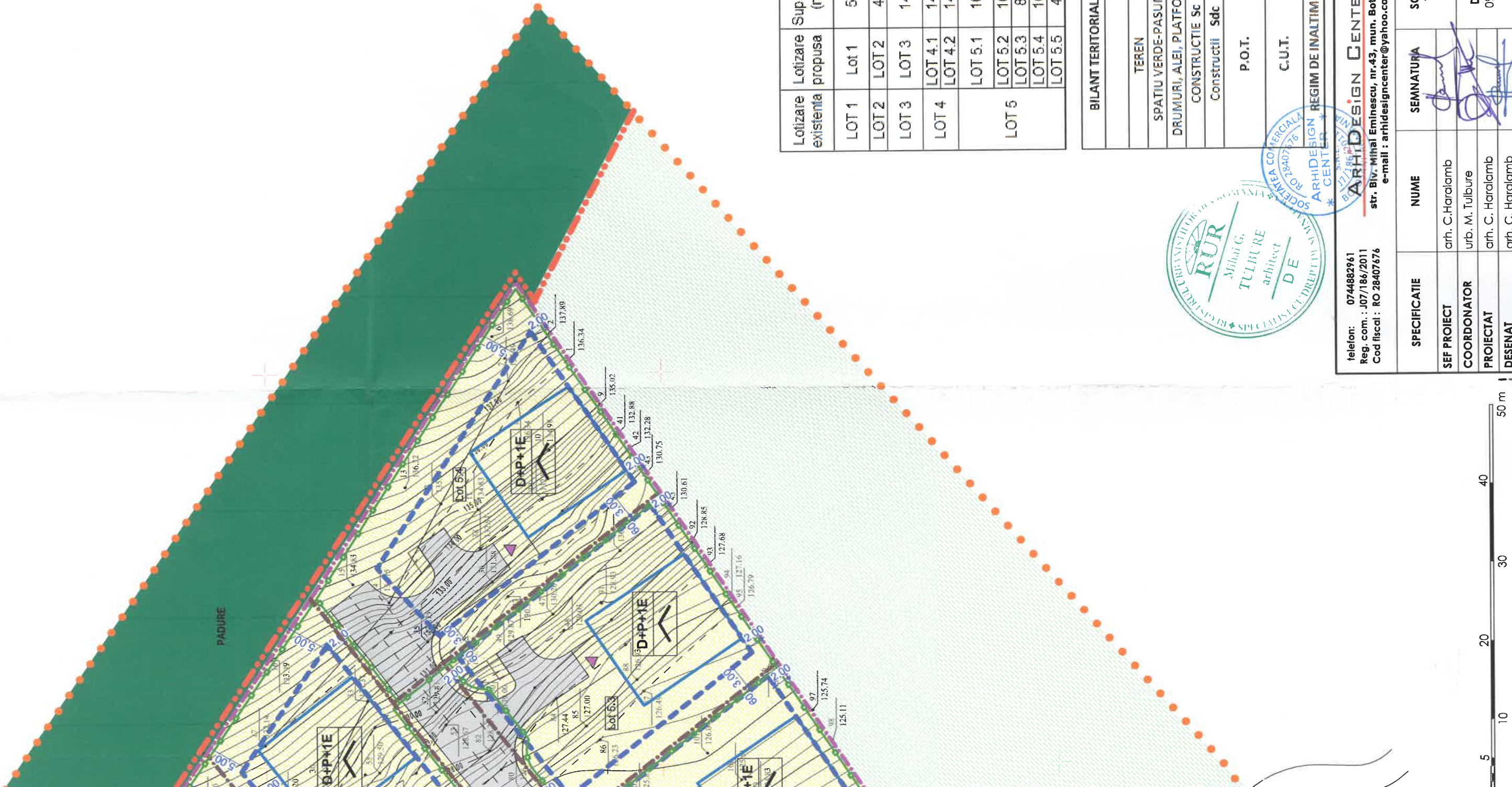
- ACCES PRINCIPAL LA CONSTRUCTIE
- ACCES SECUNDAR LA CONSTRUCTIE
- ACCES LA PARCELA STUDIATA

Zonificare Functionala

- Zona circulații auto - CCr
- Zonă Tag - Pasune
- Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) - LMu1 (Subzonă exclusiv rezidențială (Locuințe și funcțiuni complementare))
- Zonă Institutii publice și servicii - IS (Subzonă ISc - Construcții comerciale, Subzonă ISps - Construcții pentru prestări de servicii)

COTE LIMITA ZONA EDIFICABILA

1.00



Lotizare existenta	Lotizare propusa	Suprafata (mp)	CF	PC	Funcțiune existenta	Funcțiuni propuse
LOT 1	LOT 1	594	59556	529/5	TAG - Pasune	CCr
LOT 2	LOT 2	443	59398	529/6	TAG - Pasune	CCr
LOT 3	LOT 3	1465	59557	529/5	TAG - Pasune	I, Isc, Isps, CCr
LOT 4	LOT 4.1	1476	59558	529/5	TAG - Pasune	LMu1, CCr
	LOT 4.2	1465				LMu1, CCr
LOT 5	LOT 5.1	1089	59399	529/6	TAG - Pasune	I, Isc, Isps, CCr
	LOT 5.2	1067				LMu1, CCr
	LOT 5.3	890				LMu1, CCr
	LOT 5.4	1076				LMu1, CCr
	LOT 5.5	435				CCr

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUSE	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	10000.00	100.00	10000.00	100.00
SPATIU VERDE-PASUNE	10000.00	100.00	5154	51.54
DRUMURI, ALEI, PLATFORME	0.00	0.00	2346	23.46
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	2500	25.00
Constructii Sdc	0.00	0.00	5000	50.00
P.O.T.	0.000		I, Isc, Isps	35,0%.....50%
C.U.T.	ORDINUL ARHITECTURILOR ROMANIANE		LMu1	25,0.....1,00
REGIM DE INALTIME	REGIM DE INALTIME		I, Isc, Isps	1,30
			LMu1	1,00
				D+P+1E



telefon: 0744882961 Reg. com.: J07/186/2011 Cod fiscal: RO 28407676	ARHIDE SIGN CENTER str. Biv. Mihai Eminescu, nr.43, mun. Botosani; e-mail: arhidesigncenter@yahoo.com	ARHIDE SIGN CENTER str. Biv. Mihai Eminescu, nr.43, mun. Botosani; e-mail: arhidesigncenter@yahoo.com	PR. NR. 508/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	FAZA:
SEF PROIECT	arh. C. Haralamb		P.U.Z.
COORDONATOR	urb. M. Tulbure		Nr. planșă: A-04
PROIECTAT	arh. C. Haralamb	REGLEMENTARI URBANISTICE	Rev.0
DESENAT	arh. C. Haralamb		





proiect:

**ELABORARE PUZ SI RLU – ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU
CU FUNCȚIUNI MIXTE PENTRU LOCUIRE, COMERȚ + PRESTĂRI SERVICII
ȘI PRODUCȚIE DE MICI DIMENSIUNI**

beneficiar:

UAT CURTEȘTI

proiect/faza:

508/2024, P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE PENTRU LOCUIRE, COMERȚ + PRESTĂRI SERVICII ȘI PRODUCȚIE DE MICI DIMENSIUNI

*Jud Botoșani, Comuna Curtești, Extravilan, P.C. 529/5 - C.F.59556, P.C.529/5 – C.F.59557,
P.C.529/5 – C.F.59399, P.C.529/5 – C.F.59558, P.C. 529/6 – C.F.59398*

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

*“ELABORARE PUZ SI RLU - ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE
PENTRU LOCUIRE, COMERȚ + PRESTĂRI SERVICII ȘI PRODUCȚIE DE MICI DIMENSIUNI”*

Beneficiar: *UAT CURTEȘTI*

Amplasament: *Extravilan Curtești, Comuna Curtești, Jud. Botosani*

Proiectant general: *S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.*

Coordonator urbanism: *TULBURE MIHAI*

Număr proiect: *508/2024*

Faza de proiectare: *PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE*

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul Urbanistic General al Comunei Curtești;

Regulament Local de Urbanism – Com. Curtești;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic. Bază legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;

- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM –
indicativ GM-007-2000;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat, proprietate privata a Ilie-Dulgheru Catalin, Ilie Dulgheru Isabela-Anamaria, Axinte Dragos Octavian, Axinte Andrei-Roland, Axinte Camelia, Axinte Adriana, Ciomaga Mihaela-Irina, Dulgheru Remus Dan, Dulgheru Ruxandra Ioana, Beilic Constantin Andrei, se afla în Extravilan Curtesti, Comuna Curtesti, P.C. 529/5 - C.F.59556, P.C.529/5 – C.F.59557, P.C.529/5 – C.F.59399, P.C.529/5 – C.F.59558, P.C. 529/6 – C.F.59398, Teren categoria de folosinta pasune, teren cu destinatie agricola.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **P.C. 529/5 - C.F.59556, P.C.529/5 – C.F.59557, P.C.529/5 – C.F.59399, P.C.529/5 – C.F.59558, P.C. 529/6 – C.F.59398 – 10000mp (din masuratori)**
- Nord – Vest – Propietate privata – CF 53650 - Extravilan Curtesti – teren agricol - pasune
- Nord - Est – Propietate privata – CF 56497 - Extravilan UAT Baluseni – padure
- Sud – Est – Propietate privata CF52237 - Extravilan Curtesti – teren agricol - pasune
- Sud - Vest – Domeniu public – Drum National – 29B

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul este situat in extravilanul administrativ al comunei Curtesti. Teren proprietate privata a Ilie-Dulgheru Catalin, Ilie Dulgheru Isabela-Anamaria, Axinte Dragos Octavian, Axinte Andrei-Roland, Axinte Camelia, Axinte Adriana, Ciomaga Mihaela-Irina, Dulgheru Remus Dan, Dulgheru Ruxandra Ioana, Beilic Constantin Andrei, situat in P.C. 529/5 - C.F.59556 in suprafata de 549mp, P.C.529/5 – C.F.59557 in suprafata de 1465mp, P.C.529/5 – C.F.59399 in suprafata de 4557mp, P.C.529/5 – C.F.59558 in suprafata de 2941mp, P.C. 529/6 – C.F.59398 in suprafata de 443mp. Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii in zona de protectie a acestora, dupa caz.

Total suprafață referință = 10000mp (din masuratori)

Teren categoria de folosinta – Pasune, teren TDA (teren cu destinatie agricola), extravilan; terenul este neconstruibil in lipsa unei documentatii urbanistice avizata si aprobata conform legii. Categoria de folosinta pasune – extravilan este interzisa autorizarea constructiilor conform art.5. din OG. 34 / 2013.

2.3. Circulația:

Terenul studiat, proprietate privata a Ilie-Dulgheru Catalin, Ilie Dulgheru Isabela-Anamaria, Axinte Dragos Octavian, Axinte Andrei-Roland, Axinte Camelia, Axinte Adriana, Ciomaga Mihaela-Irina, Dulgheru Remus Dan, Dulgheru Ruxandra Ioana, Beilic Constantin Andrei, se afla în Extravilan Curtesti, Comuna Curtesti, P.C. 529/5 - C.F.59556, P.C.529/5 – C.F.59557, P.C.529/5 – C.F.59399, P.C.529/5 – C.F.59558, P.C. 529/6 – C.F.59398, Teren categoria de folosinta pasune, teren cu destinatie agricola.

Terenul studiat este delimitat astfel:

P.C. 529/5 - C.F.59556, P.C.529/5 – C.F.59557, P.C.529/5 – C.F.59399, P.C.529/5 – C.F.59558, P.C. 529/6 – C.F.59398 – 10000mp (din masuratori)

- Nord – Vest – Propietate privata – CF 53650 - Extravilan Curtesti – teren agricol - pasune
- Nord - Est – Propietate privata – CF 56497 - Extravilan UAT Baluseni – padure
- Sud – Est – Propietate privata - CF52237 - Extravilan Curtesti – teren agricol - pasune
- Sud - Vest – Domeniu public – Drum National – 29B

Prin prezenta documentatie se dorește aprobarea PUZ-ului aferent lucrarii de "ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE PENTRU LOCUIRE, COMERȚ + PRESTĂRI SERVICII ȘI PRODUCȚIE DE MICI DIMENSIUNI" pe imobilul – teren agricol - pasune - Extravilan Curtesti, Comuna Curtesti, cu amenajare parcare si acces rutier din DN 29B.

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea accesului carosabil și pietonal din Drumul Național DN28B (conform CU nr.198/22. 08.2024) la drumul colector proiectat ce va deservi accesul la parcelele CF 59557, CF 59399, CF 59558, terenuri proprietate privata Ilie Dulgheru Catalin, Ilie Dulgheru Isabela-Anamaria, Axinte Dragos Octavian, Axinte Andrei Roland, Axinte Camelia, Axinte Adriana, Ciomaga Mihaela Irina, Dulgheru Remus Dan, Dulgheru Ruxandra Ioana, Beilic Constantin Andrei.

Pentru parcelele mentionate, care se afla in vecinatatea drumului national DN 28B s-a proiectat un acces rutier la km 70+903 dreapta, acces rutier amenajat cu drum colector paralel cu DN 28B, amplasat la distanta de 13.15m (distanta masurata din axa DN 28B in axa drumului colector proiectat) fata de axa DN 28B. Acces care este avizat cu nr. 14263/12.06.2017 in cadrul CTE al DRDP Iasi, aviz aferent includerii in intravilan a terenului situat in vecinatatea DN 28B km 70+894-70+937 partea dreapta in vedera construirii obiectivului « Locuinta P+1, imprejmuire teren si acces rutier la DN 28B km 70+903.

Drumul colector proiectat paralel cu DN 28B pentru riverani, este proiectat cu o latime totala de 7,00 m si cu trotuare pe partea stanga cat si dreapta de 1,00 m latime. Acestea sunt amplasate in afara amprizei si zonei de siguranta a DN 28B.

Drumul colector se racordeaza la drumul national DN 28B cu raze circulare de 12,00 m astfel incat sa permita un viraj corespunzator al autovehiculelor.

Accesul rutier proiectat la DN este dupa cum urmeaza:

- Acces rutier de intrare cu lăţimea de 4,50 m (din care 0,50 m este marcajul perimetral al insulei separatoare a sensurilor de circulatie), racordat la DN 28B cu raza circulară de 15,00 m;
- Accesul rutier propriu-zis cu lăţimea părţii carosabile de 7.00 m si o declivitate in sens longitudinal de 7.0%, panta fiind spre DN 28B;
- Accesul rutier de ieşire cu lăţimea de 4.50 m (din care 0,50 m este marcajul perimetral al insulei separatoare a sensurilor de circulatie), racordat la DN 28B cu raza circulară de 15,00 m;
- Sensurile accesului de intrare respectiv de iesire vor fi separate prin intermediul unei insule denivelate incadrata in borduri 20x25 cm, amenajata si amplasata la 1,00 m fata de marginea partii carosabile a DN 28B.

Accesul in/din Dn 28B se va face obligatoriu cu viraj la dreapta.

La proiectarea accesului rutier s-a tinut cont de Normativul de Intersectii AND 600/2010 cap.5.2.1 monograma din fig.11, conform traficului orar preconizat.

Pentru asigurarea corespunzatoare a preluarii si asigurarii continuitatii scurgerii apei pluviale se va realiza o rigola cu placute carosabile pe o lungime de 20,00 m.

In zona accesului proiectat drumul national DN 28B se regaseste cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente din imbracaminte asfaltica de 1,00 m partea stanga+dreapta si santuri din beton de 1.50 – 1.80 m partea dreapta si stanga.

În interiorul parcelei se asigură parcare, în concordanță cu prevederile art.5.3 din ANEXA Nr. 5 la R.G.U. (H.G.525/1996).

Se vor amenaja accesuri pietonale din drumul sătesc.

Lucrări necesare de sistematizare verticală.

Aleile pietonale vor avea lăţimea minima de 1.2 m. Spaţiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate prin plantarea de arbori.

Ocuparea terenurilor:

Teren categoria de folosinta – Pasune, teren TDA (teren cu destinatie agricola), extravilan; terenul este neconstruibil in lipsa unei documentatii urbanistice avizata si aprobata conform legii. Categoria de folosinta pasune – extravilan este interzisa autorizarea constructiilor conform art.5. din OG. 34 / 2013.

Pe terenul studiat nu se află nici o construcție.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	suprafata	procent
TEREN	10000.00	100.00
SPATIU VERDE-PASUNE	10000.00	100.00
DRUMURI, ALEI, PLATFORME	0.00	0.00
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00
Constructii Sdc	0.00	
P.O.T.	0.000	
C.U.T.	0.00	
REGIM DE INALTIME	-	

Se propune modificarea destinației funcționale pe terenul studiat din TDA – teren agricol – Pasune, în zone funcționale LMu1 – Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pană la 10m) – Subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), zone funcționale IS – Zona institutii publice și servicii – Subzona Isc – construcții comerciale și Subzona ISps – construcții pentru prestări de servicii și producție de mici dimensiuni. Cu respectarea regimului tehnic, prezenta documentație propune edificarea unor construcții cu funcțiuni mixte pentru prestări servicii și producție de mici dimensiuni, comerț și locuire, cu regim de înălțime D+P+1E.

Aceste modificări/propuneri pot fi observate în planșa A.04 – Reglementări urbanistice.

2.4. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinătatea amplasamentului studiat sunt identificate următoarele :

- **rețele distribuție energie electrică** – Alimentarea cu energie electrică a obiectivului este realizată printr-un racord rețeaua de energie electrică existentă;
- **rețele alimentare cu apă potabilă** - în zona amplasamentului există sistem centralizat de alimentare cu apă rece precum și sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere. Alimentare cu apă a obiectivului se va realiza printr-un bransament din PEHD, legat la rețeaua publică;
- **rețele canalizare menajeră** - Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canalizare de incintă din PVC-KG cu deversare în bazine vidanjabile hidroizolate;
- **servicii de salubritate** – se vor colecta selectiv în recipiente etanșe cu capac, confecționate din material rezistent, ușor de spălat și dezinfectat, și evacua la

sfârșitul fiecărui eveniment. Evacuarea gunoiului – se va face manual, la pubele și apoi prin serviciul urban.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Dezvoltare urbană:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrală a unor zone din localitate, caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

Proiectul propus este o investiție 100% PRIVATA pe suprafața de referință de 10000,00 mp, imobil aflat în intravilanul Municipiului Botoșani, identificat prin P.C. 529/5 - C.F.59556, P.C.529/5 – C.F.59557, P.C.529/5 – C.F.59399, P.C.529/5 – C.F.59558, P.C. 529/6 – C.F.59398 și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate a amplasamentului studiat destinat edificării unor construcții cu funcțiuni mixte pentru prestări servicii și producție de mici dimensiuni, comerț și locuire, cu regim de înălțime D+P+1E, cu asigurarea tuturor utilităților necesare.

Terenul este situat în extravilanul administrativ al comunei Curtești, proprietate privată a Ilie-Dulgheru Catalin, Ilie Dulgheru Isabela-Anamaria, Axinte Dragos Octavian, Axinte Andrei-Roland, Axinte Camelia, Axinte Adriana, Ciomaga Mihaela-Irina, Dulgheru Remus Dan, Dulgheru Ruxandra Ioana, Beilic Constantin Andrei, se afla în Extravilan Curtești, Comuna Curtești, P.C. 529/5 - C.F.59556, P.C.529/5 – C.F.59557, P.C.529/5 – C.F.59399, P.C.529/5 – C.F.59558, P.C. 529/6 – C.F.59398, Teren categoria de folosință pășune, teren cu destinație Agricolă – conform PUG aprobat prin HCL nr.3 din 26.01.2012 și prelungit prin HCL nr. 90/29.12.2021.

Se propune modificarea destinației funcționale pe terenul studiat din TDA – teren agricol – Pășune, în zone funcționale LMu1 – Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pană la 10m) – Subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), zone funcționale IS – Zona instituțiilor publice și servicii – Subzona ISc – construcții comerciale și Subzona ISps – construcții pentru prestări de servicii și producție de mici dimensiuni. Cu respectarea regimului tehnic, prezenta documentație propune edificarea unor construcții cu funcțiuni mixte pentru prestări servicii și producție de mici dimensiuni, comerț și locuire, cu regim de înălțime D+P+1E.

Regimul tehnic impune următoarele informații și/sau constrângeri:

- Acces din drumul DN 28B
- POT – existent 0,00% - maxim - I, IScr, ISps – 35,0...50%,
 - Lmu1 – 25,0...1,00%
- CUT – existent 0,00 - maxim - I, IScr, ISps – 1,50
 - Lmu1 – 1,00

- Regim de înălțime propus – D+P+1E

3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonei edificabile figurată în planșa A04.- Reglementari urbanistice. Loturile 1 și 2 vor avea zona funcțională de CCr – Circulații auto, implicit nu vor avea zona edificabilă.

Astfel vom avea pentru:

- I, ISc, Isps, CCr:
 - Retragerea față de aliniament stradal – minim 5,00m
 - Retragerea față de posterior – minim 5,00m
 - Retrageri laterale – minim 2,00m

- Lmu1, CCr:
 - Retragerea față de aliniament stradal – minim 2,00m
 - Retragerea față de posterior – minim 2,00m
 - Retrageri laterale – minim 0,60m pe o latură, 3,00m pe cealaltă latură și 5,00m față de pădure

3.3. Modernizarea circulației

Teren categoria de folosință – Pasune, teren TDA (teren cu destinație agricolă), extravilan; terenul este neconstruibil în lipsa unei documentații urbanistice avizată și aprobată conform legii. Categoria de folosință pasune – extravilan este interzisă autorizarea construcțiilor conform art.5. din OG. 34 / 2013.

În prezent, pe proprietatea studiată nu sunt edificate construcții, folosința actuală a terenului este -teren curți construcții.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 198 din 22.08.2024, eliberat de primăria comunei Curtești, se dorește "INTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE PENTRU LOCUIRE, COMERT – PRESTARI SERVICII SI PRODUCTIE DE MICI DIMENSIUNI"- Cu amenajarea unui acces rutier prin drum colector la DN 28B.

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea accesului carosabil și pietonal din Drumul Național DN28B (conform CU nr.198/22. 08.2024) la drumul colector proiectat ce va deservei accesul la parcelele CF 59557, CF 59399, CF 59558, terenuri proprietate privată Ilie Dulgheru Catalin, Ilie Dulgheru Isabela-Anamaria, Axinte Dragos Octavian, Axinte Andrei Roland, Axinte Camelia, Axinte Adriana, Ciomaga Mihaela Irina, Dulgheru Remus Dan, Dulgheru Ruxandra Ioana, Beilic Constantin Andrei.

Pentru parcelele menționate, care se află în vecinătatea drumului național DN 28B s-a proiectat un acces rutier la km 70+903 dreapta, acces rutier amenajat cu drum colector paralel cu DN 28B, amplasat la distanța de 13.15m (distanța măsurată din axa DN 28B în axa

drumului colector proiectat) fata de axa DN 28B. Acces care este avizat cu nr. 14263/12.06.2017 in cadrul CTE al DRDP Iasi, aviz aferent includerii in intravilan a terenului situat in vecinatatea DN 28B km 70+894-70+937 partea dreapta in vederea construirii obiectivului « Locuinta P+1, imprejmuire teren si acces rutier la DN 28B km 70+903.

Drumul colector proiectat paralel cu DN 28B pentru riverani, este proiectat cu o latime totala de 7,00 m si cu trotuare pe partea stanga cat si dreapta de 1,00 m latime. Acestea sunt amplasate in afara amprizei si zonei de siguranta a DN 28B.

Drumul colector se racordeaza la drumul national DN 28B cu raze circulare de 12,00 m astfel incat sa permita un viraj corespunzator al autovehiculelor.

Accesul rutier proiectat la DN este dupa cum urmeaza:

- Acces rutier de intrare cu lăţimea de 4,50 m (din care 0,50 m este marcajul perimetral al insulei separatoare a sensurilor de circulatie), racordat la DN 28B cu raza circulară de 15,00 m;
- Accesul rutier propriu-zis cu lăţimea partii carosabile de 7.00 m si o declivitate in sens longitudinal de 7.0%, panta fiind spre DN 28B;
- Accesul rutier de ieşire cu lăţimea de 4.50 m (din care 0,50 m este marcajul perimetral al insulei separatoare a sensurilor de circulatie), racordat la DN 28B cu raza circulară de 15,00 m;
- Sensurile accesului de intrare respectiv de iesire vor fi separate prin intermediul unei insule denivelate incadrata in borduri 20x25 cm, amenajata si amplasata la 1,00 m fata de marginea partii carosabile a DN 28B.

Accesul in/din Dn 28B se va face obligatoriu cu viraj la dreapta.

La proiectarea accesului rutier s-a tinut cont de Normativul de Intersectii AND 600/2010 cap.5.2.1 monograma din fig.11, conform traficului orar preconizat.

Pentru asigurarea corespunzatoare a preluarii si asigurarii continuitatii scurgerii apei pluviale se va realiza o rigola cu placute carosabile pe o lungime de 20,00 m.

In zona acesului proiectat drumul national DN 28B se regaseste cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente din imbracaminte asfaltica de 1,00 m partea stanga+dreapta si santuri din beton de 1.50 – 1.80 m partea dreapta si stanga.

În interiorul parcelei se asigură parcare, în concordanță cu prevederile art.5.3 din ANEXA Nr. 5 la R.G.U.(H.G.525/1996).

Se vor amenaja accesuri pietonale din drumul sătesc. Lucrări necesare de sistematizare verticală.

Aleile pietonale vor avea lăţimea minima de 1.2 m.

Spațiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate prin plantarea de arbori.

PROPUNERILE POT FI OBSERVATE IN PLANSA A. 04 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.4. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața terenului va fi zonificată, raportat la funcțiunile propuse, astfel:

- Zona alocată construcției.
- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor.
- Zona de spații verzi plantate

BILANT TERITORIAL :

- Indicatorii ce caracterizează modul de ocupare al amplasamentului studiat:

Lotizare existenta	Lotizare propusa	Suprafata (mp)	CF	PC	Funcțiune existenta	Funcțiuni propuse
LOT 1	Lot 1	594	59556	529/5	TAG - Pasune	CCr
LOT 2	LOT 2	443	59398	529/6	TAG - Pasune	CCr
LOT 3	LOT 3	1465	59557	529/5	TAG - Pasune	I, Isc, Isps, CCr
LOT 4	LOT 4.1	1476	59558	529/5	TAG - Pasune	LMu1, CCr
	LOT 4.2	1465				LMu1, CCr
LOT 5	LOT 5.1	1089	59399	529/6	TAG - Pasune	I, Isc, Isps, CCr
	LOT 5.2	1067				LMu1, CCr
	LOT 5.3	890				LMu1, CCr
	LOT 5.4	1076				LMu1, CCr
	LOT 5.5	435				CCr

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	10000.00	100.00	10000.00	100.00
SPATIU VERDE-PASUNE	10000.00	100.00	5154	51.54
DRUMURI, ALEI, PLATFORME	0.00	0.00	2346	23.46
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	2500	25.00
Constructii Sdc	0.00		5000	
P.O.T.	0.000		I, Iscr, Isps	35,0%....50%
			LMu1	25,0%....35,0%
C.U.T.	0.00		I, Iscr, Isps	1,50
			LMu1	1,00
REGIM DE INALTIME	-		D+P+1E	

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există sistem centralizat de alimentare cu apă rece precum și sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere. Alimentare cu apă a ansamblului se realizează printr-un bransament din PEHD, legat la rețeaua publică; Rețeaua de distribuție, va fi realizată din PEHD Ø

110 mm, pentru a satisface și cerința de apă pentru stingerea incendiilor cu instalații de hidranți exteriori.

Canalizare apelor menajere

Pentru colectarea apei menajere construcțiile din cadrul ansamblului vor fi prevăzute cu bazine vidanjabile hidroizolate ce vor fi golite periodic.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele parcelelor propuse betonate și drumurile de acces printr-o rețea de canalizare pluvială propusă și vor fi evacuate, gravitațional în rigolele stradale propuse.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului este realizată printr-un racord rețeaua de energie electrică existentă.

Telefonizare: În zonă există rețele de telefonizare

Deșeurile - se vor colecta selectiv în recipiente etanșe cu capac, confecționate din material rezistent, ușor de spălat și dezinfectat, și evacua la sfârșitul fiecărui eveniment. Evacuarea gunoiului – se va face manual, la pubele și apoi prin serviciul urban.

Toate utilitățile și caile de acces necesare funcționării obiectivelor propuse, se vor realiza integral de către investitor.

4. CONCLUZII

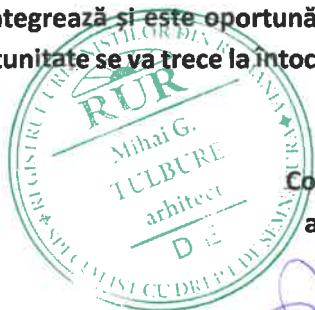
La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului;
- Corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a zonei, prin crearea unor zone dedicate spațiilor pentru servicii.

Toate utilitățile necesare se vor realiza integral de către investitor ceea ce va atrage investiții noi în zonă;

Având în vedere cele prezentate, considerăm că, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare și rutiere, investiția se integrează și este oportună dezvoltării și regenerării zonei urbane. După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

Intocmit de
arh. Constantin Haralamb



Coordonator Urbanism,
arh. Mihai Tulbure