



c.arh. Sebastian Dimitropol- nr.TNA: 4420

_____ -Ordinul Arhitectilor din Romania-
"SEBASTIAN DIMITROPOL-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA"
CFF.50414661
str.W.A. Mozart nr.6, sc.A, et.1, ap.13, sector 2, Bucuresti
aut. nr.286/ 06.06.2002-OAR-Filiala Teritoriala Bucuresti
Tel. 0751.420.947

PUZ-„INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN (din CF.60421) ,CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINTA ,ANEXE TEHNICE si ANEXE GOSPODARESTI (PAVILION DE VARA,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL”

- **Denumirea proiectului:** „INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN (din CF.60421) ,CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINTA ,ANEXE TEHNICE si ANEXE GOSPODARESTI (PAVILION DE VARA,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL”

- **Amplasament:** com. Curtesti, sat Manastirea Doamnei, CF.60421), jud. Botosani
- **Beneficiar:** comuna Curtesti, jud. Botosani;
- **Initiator:** PINTEA-PUSCASU CRISTIAN AUGUSTIN
- **Proiectant:** „Dimitropol Sebastian-Birou Individual de Arhitectura”
- **Numar proiect:** 10/2025
- **Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.
- **Data elaborarii:** septembrie 2025

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 281/ 12.09.2025 EMIS DE PRIMARIA COM. CURTESTI
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
- AVIZE, ACORDURI:
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
 - AUTORIZATIE DE AMPLASARE IN ZONA DRUMULUI PUBLIC
 - AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI A.P.M.-BOTOSANI
 - AVIZ D.A.J. BOTOSANI -MADR
 - AVIZ SGA
 - AVIZ A.N.I.F.
 - AVIZ DE OPORTUNITATE
 - AVIZ ARHITECT SEF-CJ. BOTOSANI
- STUDIU GEOTEHNIC
- RIDICARE TOPOGRAFICA VIZATA OCPI
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



_____ - Ordinul Arhitecților din România -
"SEBASTIAN DIMITROPOL-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA"
CFF.50414661
str.W.A. Mozart nr.6, sc.A, et.1, ap.13, sector 2, Bucuresti
aut. nr.286/ 06.06.2002-OAR-Filiala Teritoriala Bucuresti
Tel. 0751.420.947

B. PIESE DESENATE:

- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- SITUAȚIE EXISTENTĂ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- REGIMUL JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM	- urb. arh. Monica Bacinschi
ARHITECTURĂ	- c.arh. Sebastian Dimitropol
INSTALAȚII	- ing. Alexandru Florea
RIDICARE TOPOGRAFICĂ	-ing. Eusebiu Cilibiu
STUDIU GEOTEHNIC	S.C. GEOFORAJ S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

-Denumirea proiectului:

P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) „**INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN (din CF.60421) ,CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINTA ,ANEXE TEHNICE si ANEXE GOSPODARESTI (PAVILION DE VARA,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL**”

- Amplasament: com. Curtesti, sat Manastirea Doamnei, **CF.60421**, jud. Botosani
- Beneficiar: comuna Curtesti, jud. Botosani;
- Initiator: PINTEA-PUSCASU CRISTIAN AUGUSTIN
- Proiectant: „Dimitropol Sebastian-Birou Individual de Arhitectura” –CIF:50414661
- Numar proiect: 10/2025
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.
- Data elaborarii: septembrie 2025

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

PUZ „**INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN (din CF.60421) ,CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINTA ,ANEXE TEHNICE si ANEXE GOSPODARESTI (PAVILION DE VARA,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL**” se inscrie in categoria documentatiilor de tip P.U.Z. elaborate in vederea includerii in intravilan, a reglementării din punct de vedere urbanistic și dezvoltării zonei studiate ,pentru o parcela in suprafata de 5021.00mp situata partial în extravilanul comunei Curtesti ,in baza Certificatului de urbanism 281/12.09.2025 emis de Primaria comunei Curtesti, jud. Botosani. In conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile ulterioare si PUG com. Curtesti, pentru terenul in studiu este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de către Primăria comunei Curtesti, jud. Botosani.

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

- 1)Includerea parcelei cadastrale 34/52, cu suprafata A=2361,00m2 (**din CF.60421**)in intravilanul comunei Curtesti-UTR-16
- 2) Modificarea zonei functionale existente TDA (teren cu destinatie agricola) corespunzator noii functiuni propuse (L(i)-subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte individuale si functiuni complementare) cu regim de inaltime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire in sistem izolat, situate in zone de versant.
- 3) Se precizează teritoriul ce urmează a fi inclus in intravilan si reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de **2361.00 m2**, situat actual în extravilanul comunei Curtesti, satul Manastirea Doamnei, in partea de vest a acestuia.
- 4) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:
 - locuinte cu regim mic de inaltime-P,P+1E, anexe gospodaresti si amenajari exterioare compatibile functiunii de locuire.
 - dotari complementare-utilitati- pentru imobilele propuse;
 - spatii verzi;
 - circulații carosabile și pietonale;
- 5) Se solicită reglementarea terenului care face obiectul PUZ cu prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi si a celor betonate, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

Prin PUZ se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Intenție constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Situatia juridica

Zona cuprinde terenuri aparținând domeniului privat al comunei și – majoritar – terenuri domeniu privat al persoanelor fizice – juridice

Zona studiată este formată dintr-o singura parcela in suprafata totala de 5021.00m², respectiv:

PARCELA -CF.60421-cu suprafata A = 5021,00 mp proprietate privata a d-lui Pintea Puscasu Cristian Augustin si a d-nei Pintea Puscasu Oana Iuliana.

TERENURI SI FORME DE PROPRIETATE IN ZONA STUDIATA

nr.crt.	parcela cad.	tip	CATEGORIE FOLOSINTA	INCADRARE PUG SUBZONA	SUPRAFATA (m ²)	SUPRAFATA EDIFICABIL (max)	POT max (%)	CUT max	forma de proprietate
1	360; 34/52	INTRAVILAN	curti constructii	UTR 16-L	819	163.8	20	0.4	privata
2	360; 34/52	INTRAVILAN	livada	UTR 16-L	450	90	20	0.4	privata
3	360; 34/52	INTRAVILAN	arabil	UTR 16-L	412	82.4	20	0.4	privata
4	360	INTRAVILAN	arabil	UTR 16-L	979	195.8	20	0.4	privata
5	34/52	EXTRAVILAN	arabil	T.D.A.	2361	interdictie	0	0	privata
TOTAL					5021	532			

EXTRAVILAN ARABIL -PROPOS SPRE INCLUDERE IN INTRAVILAN:

-din parcela CF.60421 -2361.00m²-procent: 47.02%

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General al com. Curtesti, aprobat prin HCL nr. 90 din 29.12.2021.
- Regulament Local de Urbanism – com. Curtesti (R.L.U.);
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;
- Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.com Curtesti cap.III. si cap.IV-pentru UTR.16
- Se vor avea in vedere si conditiile impuse de pastrarea distantelor de siguranta la incendiu prevazute in normativul P-118/2025 conform gradului de rezistenta la foc al viitoarelor constructii de locuinte (tabel 2.2.2) sau ale anexelor acestora.
- Regulamentul Local de Urbanism al com. Curtesti, in ceea ce priveste suprafetele spatiilor verzi.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației (cu modificarile si completarile ulterioare).
- Ridicarea topografică a zonei, întocmită în sistem STEREO 70, vizata OCPI;
- Studiu geotehnic.

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Legea locuinței nr 114/96 actualizată;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- Prevederile Codului Civil - capitolul III, secțiunea 1 – limite legale;
- Ordinul MMP nr. 135 / 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018 Legea nr.458 / 2002 privind calitatea apei potabile (modificată și republicată 2012)
- Legea nr.137 / 1995 Legea Protecției Mediului, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 292 / 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor, modificată și completată prin Legea nr. 310/2004 și OUG 3/2010
- Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993 privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002 privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limită și de prag a unor poluanți în aerul înconjurător;
- Ordinul 95 / 2005 Privind stabilirea criteriilor de acceptare a deșeurilor la depozitare Lista Națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit deseuri;
- Legea nr. 211 / 2011 republicare Privind regimul deșeurilor; H G 856/2002 actualizată Privind evidența gestiunii deșeurilor și aprobarea listei deșeurilor inclusiv deșeuri periculoase;
- H.G. 352/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și în stațiile de epurare;
- OUG 57/2007 Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- HG 1284/2007 actualizată Privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei Natura 2000;
- STAS 12574/1987 Aerul din zonele protejate. Condiții de calitate;
- STAS 10009/1988 Acustica în construcții-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

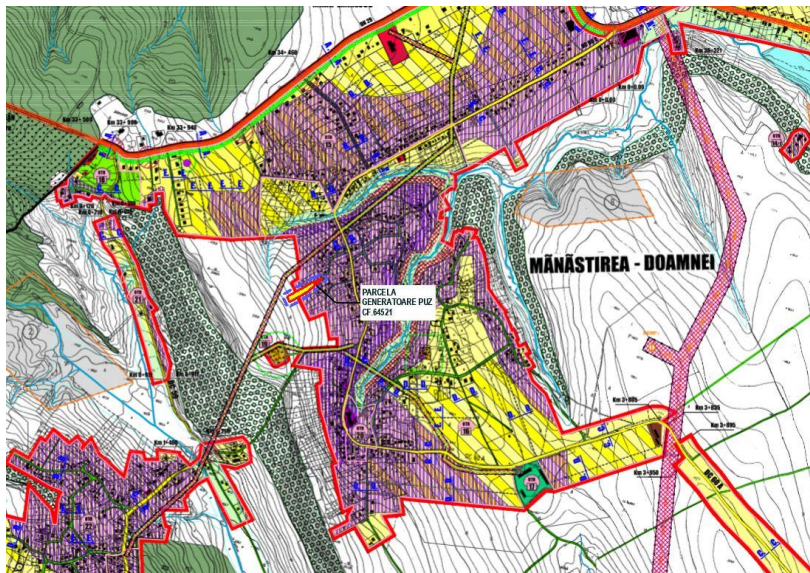
2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat parțial în extravilanul comunei Curtești, sat Manastirea Doamnei, în imediata vecinătate a unei subzone funcționale exclusiv rezidențială (locuințe individuale și funcțiuni complementare) cu regim de înălțime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire în sistem izolat, situate în zone de versant, în partea de vest a localității. Se poate observa o evoluție dinamică a sectorului construcțiilor prin investițiile recente derulate în zona.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat parțial în extravilanul comunei Curtești, sat Mănăstirea Doamnei – în zona de vest a acestuia, zona TDA și U.T.R. nr. 16, cu accesul din drumul **DS.359**



Zona studiată (1 parcelă) are o geometrie poligonală neregulată și următoarele vecinătăți:

- stradal (nord est)-cale de acces– drumul satesc DS.359
- posterior (sud-vest)-cale de acces secundar (drum de exploatare agricolă –DE)
- la sud est– proprietati private: CF.59367; CF.60088; CF.51911; CF.54147
- la nord-vest– proprietati private CF.59920 și PC.34

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Curtești este situată pe Platforma Moldovenească, a cărei fundament este format din roci cristaline, migmatice și roci eruptive, ce alcătuiesc un soclu rigid care a suferit o serie de mișcări epirogenetice. La coborâre și ridicare, de-a lungul erelor geologice, au avut loc mai multe transgresiuni și regresii masive. Soclul platformei are vârsta precambriană, fiind unul dintre primele uscaturi ale Europei. El este cutat și metamorfozat în proterozoicul mediu.

Odată cu sfârșitul etapei de arie mobilă, geosinclinală, relieful cristalin a fost preluat de către agenții externi care și-au început activitatea de eroziune.

Această eroziune a suferit apoi mișcări oscilatorii de înălțare și afundare, perioade în care au avut loc transgresiuni masive, materializate prin depuneri de sedimente în perioadele de afundare și denudațională în perioadele de exondare.

Stiva de depozitare sedimentale în etapele de oscilații negative când regiunea a fost acoperită de ape marine, constituie cuvertura.

Coloana stratigrafică din zonă este formată din: cuaternar, volhinian, badenian, cenumanian, silurian, ordovician, cambrian inferior, vendian.

La suprafață apare cuaternarul în grosime de 15 m, format dintr-un complex argilos și argilo - prăfos cu zone de nisip. Ultimul strat este un complex argilo – prăfos - nisipos.

Din punct de vedere al riscului geologic, depozitele litologice întâlnite pe amplasament aparțin volhinianului și sunt formate la suprafață din argile prafoase, macroporice, susceptibile la tasări mari și diferențiate. Sub acestea apar argile cu conținut ridicat de montmorilonit, care în prezența apei, a unghiului de pantă ridicat, pot crea condiții de pierdere a stabilității (cazul versantului pe care este situat terenul).

Actualmente amplasamentul studiat este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren.

Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona pe care se afla amplasamentul, este considerata o zona cu stabilitate relativa, grevata de riscul de alunecare.

Date geologice specifice parcelei

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – P100-1/2013, amplasamentul construcțiilor se caracterizează prin perioada de colț $T_c=0,7s$ și accelerația terenului $a_g = 0,20g$.

Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurența (al magnitudinii) $IMR=225$ ani.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este cuprinsă între $-1,00$ m și $-1,10$ m

Stratul de fundare pentru viitoarele construcții ce se vor amplasa este format dintr-un complex argilos prăfos, galben vârtos. Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Lucrările de investigare geotehnică, efectuate pe amplasamentele la care face referire documentația de față, nu au evidențiat prezența apei subterane despre care, din datele de arhiva, se știe că are un caracter fluctuant.

Clima

Intensitatea normată a încărcării dată de zăpadă a fost calculată conform C1-1-3-2012.

$S_o, k = 2,5$ kN/m²

$C_e = 1,0$ – coeficient prin care se ține seama de condițiile de expunere a construcției;

$C_t = 1,0$ – coeficientul termic;

Intensitatea normată a încărcării dată de vânt a fost calculată conform Cod de proiectare, Indicativ C1-1-4-2012 Încărcări date de vânt.

$q_{ref} = 0,70$ kPa – presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute.

Din punct de vedere al zonării climatice, amplasamentul se află în zona III conform Mc001/6-2013 - volum I, capitol III și fig. A1 din SR 1907/1 – 97, $\theta_e = -18^\circ C$.

• Peisaj

Zona adiacenta obiectivului PUZ la momentul actual oferă privirii o imagine dezorganizată, cu locuințe diverse ca formă volumetrică și finisaje. Investitorul propune **inclusiunea în intravilan a suprafeții de extravilan din parcela, construirea unor PISCINE DE RESEDINȚĂ, și a unor anexe gospodărești, moderne, în spiritul unei arhitecturi de calitate**. De asemenea prin prezentul PUZ se propune amenajarea peisajera corespunzătoare a suprafețelor verzi în relație cu circulațiile interioare ale parcelei.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în perimetrul studiat se face din drumul satesc DS.359, pe o latura generoasă de cca.50m. În interiorul zonei studiate sunt organizate circulații pietonale și carosabile. Parcarea de reședință se face în interiorul parcelei, chiar lângă accesul stradal, pe o suprafață corespunzătoare, care permite parcarea mai multor autovehicule.

-La capatul căii de acces (DS.359) se va conforma zona destinată manevrelor de întoarcere a autospeciilor de intervenție ISU, cu raza de 11.00m, conform prevederilor normativului P118-1-2025

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul studiat are destinație parțial intravilan (curți construcții) și parțial de extravilan arabil (TDA), așa cum rezultă din extrasele de carte funciară. Terenul este construit în zona de intravilan, aici fiind edificate mai multe corpuri de construcție astfel:

Din evidentele ANCP, prin extraseul de carte funciara pentru informare, pe teren sunt inscrise in cartea funciara doua constructii:

- 1-LOCUINTA PARTER-cu suprafata Ac=29.24m² (masurata) si Ac=29.00m² (inscrisa)
- 2-ANEXA GOSPODAREASCA PARTER-cu suprafata Ac=11.18m² (masurata) si Ac=11.00 (inscrisa)

Din documentatia “Plan topografic” intocmita in sistem STEREO 70 ,care constituie baza intocmirii prezentului studiu si care figureaza la anexe ,reiese urmatoarea configuratie a fondului construit pe parcela:

<u>-LOCUINTA P+1E</u> Ac=129.30 m ² Acd=256.72 m ²	<u>-FOISOR 4</u> Ac=10.66 m ² Acd=10.66 m ²
<u>-FOISOR 1</u> Ac=22.50 m ² Acd=22.50 m ²	<u>-FOISOR 5</u> Ac=33.69 m ² Acd=33.69 m ²
<u>-FOISOR 2</u> Ac=13.27 m ² Acd=13.27 m ²	<u>-FOISOR 6</u> Ac=116.44 m ² Acd=116.44 m ²
<u>-FOISOR 3</u> Ac=33.41 m ² Acd=33.41 m ²	<u>-grup sanitar (WC)</u> Ac=75.44 m ² Acd=75.44 m ²

Prezentul studiu va tine seama de realitatea din teren si de geometria tuturor corpurilor de constructie evidentiata ca repere materiale in planul topografic.

DISFUNCTIONALITATI

• **FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR** –cca.47% din suprafata parcelei generatoare PUZ (A=2361.00m² din PC.34/52) este situata in extravilan si este grevata de INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE SI APROBARE PUZ SI RLU ENTRU INCLUDERE IN INTRAVILANUL LOCALITATII.

•**CIRCULATII** - Circulatiile carosabile si pietonale se vor moderniza la nivelul caii de rulare ,pentru a se putea incadra din punct de vedere tehnic in categoria a IV-a – strazi de deservire locala - cu o doua benzi de circulatie. -La capatul caii de acces (DS.359) nu exista zona destinata manevrelor de intoarcere a autospecialelor de interventie ISU, cu raza de 11.00m, conform prevederilor normativului P118-1-2025

PRIORITATI

- **INCLUDEREA IN INTRAVILAN a suprafetei (A=2361.00m² din PC.34/52)** din parcela generatoare PUZ si schimbarea destinatiei actuale a zonei – din subzona terenurilor cu destinatie agricola (TDA) în UTR.16- L(i)-subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte individuale si functiuni complementare) cu regim de inaltime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire in sistem izolat, situate in zone de versant, conform certificatului de urbanism nr.281/12.09.2025.

- **REALIZAREA UNUI FOND CONSTRUIT DE CALITATE ,SPECIFIC INVESTITIEI PROPUSE-CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINTA ,ANEXE TEHNICE si ANEXE GOSPODARESTI (PAVILION DE VARA,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL.**

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona adiacenta beneficiază prin investitiile recente de retele de energie electrică, apa si telefonie-internet, fapt care nu mai justifica incadrarea acesteia in zona terenurilor destinate exploatatilor agricole. Zona nu dispune de retea de canalizare menajera, drept pentru care se va prevedea construirea unui bazin vidanjabil etans care sa deserveasca noile constructii propuse pe parcela.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat nu este folosit în mod judicios. Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

Amplasamentul nu este grevat de servitutele vreunei zone de protecție sanitară instituite conform normelor legale, fiind situat la o distanță de cca.85.00m fata de limita celei mai apropiate evidenciate în PUG (cimitir comunal).

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenurile studiate sunt proprietate privată și au destinație parțial intravilan (curți construcții) și parțial extravilan arabil.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații, dacă sunt pertinente.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Opțiunile populației vor putea fi exprimate și în cadrul perioadei de consultare a populației, etapa care potrivit reglementărilor în vigoare este premergătoare aprobării prezentei documentații urbanistice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei de vest a comunei Curtești.

În urma solicitării proprietarului terenului studiat, se propune includerea în intravilanul localității a unei suprafețe de extravilan în suprafața de 2361,00 m² din CF.60421. Suprafața va fi destinată construirii, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela – P.U.G. și R.L.U.

Realizarea investiției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a terenului și dezvoltarea coerentă a zonei.

1) Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă că amplasamentul este denivelat, prezentând o declivitate semnificativă de-a lungul axei SV-NE, de cca.22.00m, cu panta orientată spre capatul nord-estic al acestuia.

2) Terenul CF.60421 are o formă poligonală neregulată.

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al comunei Curtești, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra următoarelor probleme:

- INCLUDEREA ÎN INTRAVILAN
- CIRCULAȚIA ÎN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- ECHIPAREA EDILITARĂ

Propunerile de urbanism pentru zona studiată vor fi corelate cu prevederile documentațiilor urbanistice amintite mai sus.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prevederi ale P.U.G. com. Curtești pentru satul Manastirea Doamnei, în zona studiată:

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al comunei Curtești, zona studiată se încadrează **parțial în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 16 și parțial în extravilan.**

1-Pentru suprafața de teren de 2361.00m² din CF.60421 aflată în extravilan se aplică actual următoarele reglementări:

Terenurile agricole din extravilan, delimitate conform planșei Nr. 1 din PUG (ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV) al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Curtești, se poate face numai cu respectarea

prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

2-Pentru restul suprafeței din CF.60421 (2660.00m²) se aplică reglementările specifice UTR 16-L(i)-subzona funcțională exclusiv rezidențială (locuințe individuale și funcțiuni complementare) cu regim de înălțime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire în sistem izolat, situate în zone de versant.

- Regim de înălțime admis: Rh=P, P+1,
- aliniament parcela-min.12.00m (clădiri izolate) ,min.10.00m (clădiri culcate)
- suprafața parcela-min.300,00m²
- POT max=20.00% (conform RLU -cap.IV)
- CUT max=0.4 (conform RLU-cap.IV)
- H max=7.00m
- retrageri obligatorii la amplasarea în parcela:
 - stradal: 5.00m
 - lateral: min.3.00m
 - posterior: min.5.00m
- LOCURI PARCARE: min.1 per lot

Situația juridică și zone de protecție

Zona cuprinde terenuri aparținând domeniului privat al comunei Curtești și – majoritar – terenuri domeniu privat al persoanelor fizice – juridice

Zona studiată este formată dintr-o singură parcelă, respectiv:

PARCELA – CF. 60421-At = 5021,00 mp proprietate privată Pinteșu Cristian Augustin (casătorit cu Pinteșu Oana Iuliana)-conform:

- Act Notarial nr.4547/03.09.2025-emis de SPN Anitei și Asociații
- Act Notarial 656/06.11.2018 emis de BIN „Bobu Lili”
- Act Notarial nr.718/11.12.2018 emis de BIN „Bobu Lili”
- Act Notarial nr.719/11.12.2018 emis de BIN „Bobu Lili”

Terenul nu este situat în zona de protecție a siturilor arheologice conform evidențelor RAN (site INP-server cartografic)
Amplasamentul nu necesită avizul de specialitate al DJPCN Botoșani.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate în vederea edificării unor clădiri cu destinația de anexe gospodărești, cu regim de înălțime parter, a unor piscine de reședință și a unor anexe tehnice care deservește piscinele, cu asigurarea utilităților necesare și împrejmuirea parcelei.

Pentru realizarea investițiilor propuse se are în vedere **inclusiunea suprafeței de A=2361.00m² din parcela CF.60421 în intravilanul localității, și schimbarea destinației actuale din subzona terenurilor cu destinație agricolă (TDA) în zona locuințelor -L(i)-subzona funcțională exclusiv rezidențială (locuințe individuale și funcțiuni complementare) cu regim de înălțime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire în sistem izolat, situate în zone de versant, conform certificatului de urbanism nr.281/12.09.2025.**

Zona adiacentă a evoluat în ultimii ani, zona cunoscând o pregnantă tendință de transformare a caracterului rural, în zonă destinată locuințelor și funcțiilor complementare de tip urban- zona prezentând o tendință de dezvoltare rezidențială ce va îmbunătăți imaginea zonei prin echiparea cu servicii și dotări.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, investitorul va implementa măsuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcțiilor cât și pe perioada locuirii.

În scopul protejării cadrului natural al comunei, titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor – execuție, construcție, activitate propriuzisă va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în perimetrul studiat se face din drumul comunal DS.359-evidențiat în PUZ (plansa U2 și U3).

Nu se propun intervenții de reconformare geometrică a căii de acces, aceasta având actual gabaritul necesar circulației auto așa cum este prevăzut în Ordinul MT nr.50/27.01.1998 pentru aprobarea „Normelor tehnice privind proiectarea și întreținerea strazilor din localitățile rurale”.

-Sunt necesare lucrări locale izolate de conformare a pantelor carosabilului prin completări usoare care să asigure scurgerea naturală a apelor pluviale.

-Este necesară crearea zonei de manevră a autospecialelor ISU în conformitate cu prevederile normativului P118-1-2025.

Se vor avea în vedere următoarele prevederi legale conform ordin MT. nr.50/27.01.1998 cu modificările și completările ulterioare:

Articolul. 51

(2) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului.

Articolul 52

(2) Repararea, întreținerea și exploatarea căilor de acces la drumurile deschise circulației publice, inclusiv contravaloarea cheltuielilor aferente, sunt în sarcina părții care a încheiat contract cu administratorul drumului.

ACCESSE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Pentru amenajarea acceselor carosabil și pietonal, se vor prevedea:

-Lucrări de retragere a împrejuririlor existente la parcelele CF. 54479 și CF.54480 pentru crearea zonei de manevră a autospecialelor ISU în conformitate cu prevederile normativului P118-1-2025 (Secțiunea VI-art.2.6.3 și art.2.6.4)

-Tronsonul stradal din proprietatea CF.60421 (generatoare PUZ) va rămâne neimprejmuit.

-Lucrări locale izolate de conformare a pantelor carosabilului prin completări usoare care să asigure scurgerea naturală a apelor pluviale.

-Suprafața de teren amplasată pe toată lungimea aliniamentului căii de acces (cca. 50.00 m) va fi conformată astfel:

- acces carosabil la loturile existente cu lățimea variabilă și bordura denivelată.

-Nu se vor amplasa obstacole care să îngreuneze accesul autovehiculelor de intervenție ISU.

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse precum și o bună scurgere a apelor de suprafață.

Se respecta condițiile impuse de normativul de proiectare a strazilor și drumurilor (Ordin Min. Transporturilor nr.49/1998) cap.2:

-Lungime carosabil: L=cca.130.00m

-Categorie funcțională: drum vicinal

-Clasa tehnică: V

-Nr. benzi de circulație: 1

-Lățime bandă de circulație: 3.50-4.00

-Viteza de proiectare: 40Km/h

-Loturi deservite: 4

ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE în interiorul loturilor propuse:

În interiorul parcelei se va asigura o parcare de 2 locuri, care va deservi locuința unifamilială ca parcare de reședință și 3 locuri pentru vizitatori.

Pe parcelă se va realiza o platformă betonată neacoperită pentru gararea autovehiculului.

CIRCULAȚII PIETONALE

Se vor amenaja accese pietonale din drumul de acces spre fațadele principale ale clădirilor propuse și trotuare perimetrare, de protecție în jurul acestora. De asemenea se vor prevedea prin proiectare trotuare perimetrare (de garda) la toate construcțiile noi propuse.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie, in vederea includerii in intravilanul localitatii, **se propune preluarea prin extensie a indicatorilor urbanistici si reglementarilor specifice pentru subzona functionala din UTR 18-L(i) conform PUG com. Curtesti**

ZONA FUNCTIONALA :

-L(i)-subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte individuale si functiuni complementare) cu regim de inaltime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire in sistem izolat, situate in zone de versant.

-Rh=P, P+1,

-aliniament parcela-min.12.00m (cladiri izolate) ,min.10.00m (cladiri culcate)

-suprafata parcela-min.300,00m²

-POT max=20.00% (conform RLU -cap.IV)

-CUT max=0.4 (conform RLU-cap.IV)

-H max=7.00m

-A sp.verzi=min.10.00%

-retrageri obligatorii la amplasarea in parcela:

-stradal: 5.00m

-lateral: min.3.00m

-posterior: min.5.00m

-LOCURI PARCARE: min.1 per lot

SUBZONA EDIFICABIL

-INCLUDERE IN INTRAVILAN pentru parcela cadastrala 34/52-A=2361,00m² cu reglementarile UTR18-L(i)

nr.crt.	parcela cad.	tip	CATEGORIE FOLOSINTA	INCADRARE PUG SUBZONA	SUPRAFATA (m ²)	SUPRAFATA EDIFICABIL (max)	POT max (%)	CUT max
1	360; 34/52	INTRAVILAN	curti constructii	UTR 16-L	819	163.8	20	0.4
2	360; 34/52	INTRAVILAN	livada	UTR 16-L	450	90	20	0.4
3	360; 34/52	INTRAVILAN	arabil	UTR 16-L	412	82.4	20	0.4
4	360	INTRAVILAN	arabil	UTR 16-L	979	195.8	20	0.4
5	34/52	INTRAVILAN	arabil	UTR 16-L	2361	472.2	20	0.4
TOTAL					5021	1004.2		

Lucrările de construcție constau în edificarea unor imobile cu destinația de anexe gospodărești și piscine de reședință.

Zona studiată a evoluat în ultimii ani, zona cunoscând o pregnantă tendință de transformare a caracterului rural, în zonă destinată locuințelor și funcțiilor complementare de tip urban- zona prezentând o tendință de dezvoltare rezidențială ce va îmbunătăți imaginea zonei prin echiparea cu servicii și dotări.

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin P.U.Z. a fost necesară obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, întocmirea de studii pentru posibilitățile de conectare la rețelele edilitate intrate în funcțiune prin investițiile publice recente. Costurile pentru realizarea bransamentelor vor fi suportate de investitorul privat.

Retrageri minime

În raport cu limitele parcelei, edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniamentul căii secundar de acces (spre SV) - minim 5.00 m
- retrageri față de limitele laterale SE - minim 5.00m
- retrageri față de limitele laterale NV - minim 3.00m

Soluții constructive și de finisaj recomandate:

1-PISCINE DE RESEDINTA-

Infrastructura

Se recomandă sistemul de fundare alcătuit dintr-o rețea de grinzi de fundare elastice dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C25/30. Grinzile de fundare se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

Suprastructura se va executa din pereți perimetrali din beton armat cu grosimi ce se vor stabili prin calcul astfel încât să asigure rezistența la presiunea apei.

2-ANEXE GOSPODAREȘTI (PAVILION DE VARA, VESTIAR, GRUP SANITAR, ANEXE TEHNICE)

Infrastructura

În cazul construcțiilor închise cu pereți din zidărie, se recomandă sistemul de fundare alcătuit dintr-o rețea de grinzi de fundare elastice dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C16/20. Grinzile de fundare se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

Suprastructura recomandată

Se recomandă structura cu pereți din zidărie portantă. Pentru construcțiile deschise, cu caracter sezonier, este recomandată o structură ușoară în cadre din lemn.

Plafoanele peste parter se vor executa din materiale ușoare și vor avea doar rol de mascare a șarpantelor.

Acoperișuri de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă profilată. Structura de rezistență a șarpantei va descărca direct la elementele structurale ale clădirilor anexa.

Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru protecția împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și aseptice.

Incadrare în prevederile normativului P 118-1-25-si masuri de proiectare (alcatuiri constructive):

Amplasamentele clădirilor propuse vor respecta distanța de siguranță la foc prevăzută de normativul P-118/25 față de construcțiile de pe parcelele învecinate.

Se recomandă următoarele alcatuiri constructive:

-Zidărie blocuri ceramice Porotherm 30STh-REI 240-Euroclasa de reacție la foc -A1 (conform SR EN 1996-1-2:2005)-REI-120

-Termoizolație plăci din vată minerală bazaltică ISOVER sistem ETICS-Euroclasa de reacție la foc -A1-REI 60
Densitatea sarcinii termice (q)-210-420MJ/m² pentru Acđ <800m²

-Învelitori-Panouri tablă profilată Euroclasa de reacție la foc -A1- REI 60 (conform EN 13501-2).

Finisajele exterioare

Pentru finisarea exterioară se propun termosisteme cu plăci din vată minerală bazaltică ISOVER sistem ETICS și tencuială decorativă în culori pastelate.

Tămplăria exterioară se va realiza din PVC, cu geam tripan.



Acoperișul și învelitoarea

Este interzisă utilizarea tablei zincate și a foilor de carton bitumat la învelitori.

Instalații

Obiectivele vor beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică

SUBZONA CIRCULAȚII

Se propune reamenajarea acceselor carosabile și pietonale din DS.359 prin asigurarea spațiului de manevra pentru autospecialele de intervenție, așa cum prevede normativul P-118-1-2025.

SUBZONA SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Suprafața estimată pentru realizarea de spații verzi și plantate este de 2843.42 mp (56.63% din suprafața parcelei destinate locuirii).

ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru deservirea edilitară a viitoarelor construcții propuse prin prezenta documentație, se propun următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă și asigurarea canalizării printr-un bazin vidanabil etans;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a comunei.
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale amplasate pe platformele betonate din zonă, iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract de prestări servicii publice de salubritate;

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Funcțiunea pentru zona studiată este „UTR 18-L(i)-Locuințe individuale”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor;
- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor la sol;
- zonă verde.

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT			PROPUȘ			REZULTAT		
	Ac (mp)	Acđ (mp)	%	Ac (mp)	Acđ (mp)	%	Ac (mp)	Acđ (mp)	%
A teren=5021.00 mp intravilan									
CONSTRUCTII	434.71	562.43	8.66	510.40	510.40	10.17	945.11	1,072.83	18.83
TROTUARE, TERASE DESCOPERITE ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	565.21		11.26	667.26		13.29	1,232.47		24.55
SPATII VERZI/PLANTATII	1,660.08			0.00		0.00	2,843.42		56.63
TOTAL SUPRAFETE TEREN			1.00						
PROCENT OCUPARE TEREN (POT)			8.66						18.83
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)			0.11						0.21
INALTIME CORNISA	7.00m			4.00m			max. 7.00m		
REGIM DE INALTIME	P+1E			P			P+1E		

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Conform prevederilor PUG, pentru subzona propusa, autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de energie electrică.

-Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

-Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a comunei Curtești.

Alimentarea cu apă- canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua stradală.

Soluția de alimentare cu apă a noilor construcții propuse se va alege în funcție de avizele de specialitate și de necesarul de apă a noii investiții.

Canalizarea și colectarea apelor pluviale

Canalizarea menajeră pentru toate construcțiile va fi asigurată prin racord la două bazine vidanjabile etanșe (unul existent și celălalt propus a se executa în interiorul parcelei), până la extinderea rețelei comunale de canalizare.

Materialele folosite la execuția instalațiilor sanitare, vor fi însoțite de certificat de omologare și certificat de calitate, iar execuția propriu-zisă, va fi efectuată de persoane autorizate și calificate, cu respectarea normelor de protecție a muncii aflate în vigoare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs individual pentru construcția locuința existentă, cu ajutorul centralei termice ce folosește drept combustibil produse bio-lemnoase.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în suprafață de 56.63% din suprafața terenului.

3.7.1. Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică de apă potabilă.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în bazine etanșe care vor fi vidanțate periodic prin grija beneficiarilor.

Canalizarea pluvială colectată de pe suprafețele acoperisurilor și suprafețele platformelor de parcare și trotuare vor fi colectate într-o rețea distinctă de cea a canalizării menajere și vor fi deversate în mod natural spre stradă.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru constructori în perioada de execuție.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiile propuse (locuire) nu vor produce poluare a apelor.

3.7.2. Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performanțe de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin doar de la traficul rutier (foarte redus) din zona amplasamentului. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (Leq) în cartierele de locuit prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014 actualizat) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(L(AeqT)), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot L(AeqT) nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de locuire nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

3.7.5. Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare (curățare) de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redat circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivelor se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasarea locuințelor nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D)1.1. din ORDINUL NR.1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței privind durata minimă de însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivelor (locuințe și anexe gospodărești).

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

◆ evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;

- ◆ alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
 - ◆ se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
 - ◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
 - ◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.
- Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

3.7.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră reziduurile (solide și lichide) evacuate din industrie (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc).

Pe amplasament **nu există** în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare;
- nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului;
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații;
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Zona studiată nu prevede realizarea în viitorul apropiat a unor obiective publice care să intre în contradicție cu prevederile prezentului studiu. Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Se recomandă proprietarilor privați (daca există) ai căii de acces trecerea suprafeței aferente circulației carosabile și pietonale în domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie-internet și energie electrică), care sunt deja în folosința publică.

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - P.U.Z „INCLUDERE TEREN ÎN INTRAVILAN (din CF.60421) ,CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINȚĂ ,ANEXE TEHNICE și ANEXE GOSPODĂREȘTI (PAVILION DE VARĂ,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL” –cu amplasare în com. Curtești, sat Mănăstirea Doamnei, CF.60421, jud. Botoșani, s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor. S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al com. Curtești;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu;



_____ - Ordinul Arhitecților din România-
"SEBASTIAN DIMITROPOL-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA"
CFF.50414661
str.W.A. Mozart nr.6, sc.A, et.1, ap.13, sector 2, Bucuresti
aut. nr.286/ 06.06.2002-OAR-Filiala Teritoriala Bucuresti
Tel. 0751.420.947

-Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenurile studiate prin prezenta documentație.

-Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

-Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilele locuințe ce se vor edifica se integrează armonios în zonă, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației.

-Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicită prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale și se vor integra în Planul Urbanistic General al comunei Curtești, jud.Botosani.

Întocmit
c.arh. Sebastian Dimitropol

Coordonator
Urb. arh. Monica Bacinschi

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z. „INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN (din CF.60421) ,CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINTA ,ANEXE TEHNICE si ANEXE GOSPODARESTI (PAVILION DE VARA,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL”
- Amplasament: com. Curtesti, sat Manastirea Doamnei, CF.60421), jud. Botosani
- Beneficiar: comuna Curtesti, jud. Botosani;

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul afereant devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General municipiului Botosani.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor afereante care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor afereante acestora.

Regulamentul local de urbanism afereant PUZ „INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN (din CF.60421) ,CONSTRUIRE PISCINA DE RESEDINTA ,ANEXE TEHNICE si ANEXE GOSPODARESTI (PAVILION DE VARA,GRUP SANITAR SI VESTIAR), BAZIN VIDANJABIL”, in conformitate cu Avizul prealabil de oportunitate, cuprinde prescripții si reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism afereant cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenurile aflate în proprietatea persoanelor fizice Pintea-Puscasu Augustin Cristian.

Zona este deservită de utilități aflate in apropierea parcelelor ce urmeaza a fi incluse in intravilan: curent electric, apa, salubritate.

Funcțiunea dominantă va fi aceea de locuire.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea

prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
 - Regulamentul Local de Urbanism al comunei Curtesti, jud. Botosani
 - Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3, cu completările ulterioare.
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
 - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează următoarele:

- 1) Includerea parcelei cadastrale 34/52, cu suprafața A=2361,00m² (**din CF.60421**) în intravilanul comunei Curtesti-UTR-16
- 2) Modificarea zonei funcționale existente TDA (teren cu destinație agricolă) corespunzător noii funcțiuni propuse (L(i)-subzona funcțională exclusiv rezidențială (locuințe individuale și funcțiuni complementare) cu regim de înălțime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire în sistem izolat, situate în zone de versant.
- 3) Se precizează teritoriul ce urmează a fi inclus în intravilan și reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de **2361.00 m²**, situat actual în extravilanul comunei Curtesti, satul Manastirea Doamnei, în partea de vest a acestuia.
- 4) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:
 - locuințe cu regim mic de înălțime-P,P+1E, anexe gospodărești și amenajări exterioare compatibile funcțiunii de locuire.
 - dotări complementare-utilități- pentru imobilele propuse;
 - spații verzi;
 - circulații carosabile și pietonale;
- 5) Se solicită reglementarea terenului care face obiectul PUZ cu prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi și a celor betonate, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

Prin PUZ se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Intenție constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.



Se vor prelua prin extensie prevederile PUG com. Curtesti pentru UTR 16-subzona functionala L-vatra satului+ extindere intravilan:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din locuinte individuale mici cu P, P+1, retrase de la aliniament, cu regim de construire in sistem izolat, situate în zone de versant sau în zone susceptibile la alunecare.

ZONA FUNCTIONALA :

-L(i)-subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte individuale si functiuni complementare) cu regim de inaltime maxim P+1E, retrase de la aliniament, cu regim de construire in sistem izolat, situate in zone de versant.

- Rh=P, P+1,
- aliniament parcela-min.12.00m (cladiri izolate) ,min.10.00m (cladiri culpate)
- suprafata parcela-min.300,00m²
- POT max=20.00% (conform RLU -cap.IV)
- CUT max=0.4 (conform RLU-cap.IV)
- H max=7.00m
- A sp.verzi=min.10.00%
- retrageri obligatorii la amplasarea in parcela:
- stradal: 5.00m
- lateral: min.3.00m
- posterior: min.5.00m
- LOCURI PARCARE: min.1 per lot

UTILIZARI ADMISE

- Se pot autoriza constructii de locuinte individuale si colective mici izolate, anexe gospodaresti, completari si extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al strazilor si în conditiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrari de construire, întretinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajari pentru cladiri joase de locuit sau cladiri noi P, P+1, cu parter liber ce va avea alta destinatie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrari de îmbunatatire a confortului urban (cosuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adaposturi pentru statii de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidential, se pot autoriza lucrari de amenajare a punctelor de precolectare deseuri menajere;
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a spatiilor verzi de protectie.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau / si a celor admise;
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirelor trebuie sa tina seama de distanta minima de protectie sanitara - 50 m;

- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ, propunându-se măsuri practice de îmbunătățire a terenului;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – CCrp – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33-1994), dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZARI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, comerciale, servicii, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare ai producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele – ZA2 – de versanți susceptibile la alunecare, până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele – ZI – de inundabilitate sau exces de umiditate, până la efectuarea unor studii suplimentare de care să specifice condițiile de constructibilitate - Aviz Apele Române;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- ZpDJ (drum județean) – 20,00m din axul drumului;
- ZpDC (drum comunal) – 18,00m din axul drumului;
- ZpGCc (cimitire) – locuințe – 50 m de la limita acestuia;
- Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
- Zpa (alții) – 15 m;
- ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
- ZpTEa (gospodorie ape) – 30 m de la ziduri;
- ZpM (monumente) – conform aviz DJC-Botosani

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;



- Are o suprafața minimă de 300 mp și un front la strada de minim 10,0 m în cazul unei clădiri cuplate și 12,00 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 5,00 m;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă cea mai înaltă dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară ale proprietății;
- În cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil, dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente dar având acordul vecinilor;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

CIRCULATII SI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a persoanelor cu dizabilități motorii;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 7,00 m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.



c.arh. Sebastian Dimitropol- nr.TNA: 4420

_____ - Ordinul Arhitecților din România-
"SEBASTIAN DIMITROPOL-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA"
CFF.50414661
str.W.A. Mozart nr.6, sc.A, et.1, ap.13, sector 2, București
aut. nr.286/ 06.06.2002-OAR-Filiala Teritoriala București
Tel. 0751.420.947

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei galvanizate pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, pentru platformele de precolectare deseuri menajere;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare și să nu afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe protejate la contact;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore minim la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau semiopacă de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Împrejmuirile spre stradă a platformelor de precolectare deseuri menajere, vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de 1,50 – 2,00 metri;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârma ghimpată tablă galvanizată, etc.

RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ANCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor avea în vedere acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;



_____Ordinul Arhitecților din România-
"SEBASTIAN DIMITROPOL-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA"
CFF.50414661
str.W.A. Mozart nr.6, sc.A, et.1, ap.13, sector 2, Bucuresti
aut. nr.286/ 06.06.2002-OAR-Filiala Teritoriala Bucuresti
Tel. 0751.420.947

- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și RA Apele Române.

IX. CONCLUZII

În condițiile expuse mai sus, considerăm că investiția care se dorește a fi realizată este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Întocmit
c.arh. Sebastian Dimitropol

Coordonator
urb. arh. Monica Bacinschi