



Nr. RG13167 din 23.03.2026

ANUNȚ
INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO “

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, anunțul de intenție referitor la elaborarea proiectelor de acte normative se aduce la cunoștință publicului. (art. 6 din Ordinul MDRP2701/2010).

Adresă: intravilan Nicolae Bălcescu, str. Dumitru Iov, nr. 247, jud. Botoșani

Argumentare: conform PUG a orașului Flămânzi, jud. Botoșani, este necesară elaborarea PUZ pentru zona studiată.

Inițiator: S.C SC COSAD REPARATII AUTO SRL

Elaborator: S.C FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST PFI

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI
PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada
23.03.2026- 01.04.2026

Propunerile, sugestiile, observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise în scris, prin transmiterea pe e-mail la adresa orasflamanzi@yahoo.com, sau prin poștă la adresa : oraș Flămânzi, str. Dumitru Iov, nr. 284, jud. Botoșani.

Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Băltuță Anamaria

Răspunsul la observațiile transmise va fi pus la dispoziția publicului prin afisare la sediul Primăriei orașului Flămânzi la avizier și pe site-ul Primăriei până la data de 06.04.2026.

p.Primar,
Viceprimar
IOAN GURALIUC



Secretar general al orașului
JUR. MIULESCU MARIANA

Întocmit,
Inspector,
Băltuță Anamaria



STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

**Intravilan Nicolae Balcescu, oras Flamazi, str. Dumitru Iov, nr. 247,
judetul Botosani; NC52292**

Beneficiar:

**S.C. COSAD REPARATII AUTO S.R.L. – oras Flamazi, str. Dumitru Iov, nr.
367, jud. Botosani.**



Construire spalatorie auto - PROIECT NR. 2PF DIN 2026

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Construire spalatorie auto**
2. Adresa: intravilan Nicolae balcescu, oras Flamanzi, str. Dumitru Iov, nr. 247, judetul Botosani, NC52292
3. Proiectant : **FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST PFI - Piatra-Neamt**
4. Beneficiar : **S.C. COSADA REPARATII AUTO S.R.L. – oras Flamazi, str. Dumitru Iov, nr. 367, jud. Botosani**
5. Data : **2026;**

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....





CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale
- 3.10. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale. Protectie civila.
- 3.11. Scurta descriere a investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 10 / 06.02.2026

PIESE DESENATE:

0.0. INCADRARE IN TERITORIU

SC. 1 : 20000/1:4000

0.1. INCADRARE IN ZONA

SC. 1 : 5000

1.0. SITUATIA EXISTENTA

SC 1:250/1:200

2.0. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SC 1: 250



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Construire spalatorie auto**
2. Adresa: intravilan Nicolae balcescu, oras Flamanzi, str. Dumitru lov, nr. 247, judetul Botosani, NC52292
3. Proiectant : **FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST PFI - Piatra-Neamt,**
4. Beneficiar : **S.C. COSADA REPARATII AUTO S.R.L. – oras Flamazi, str. Dumitru lov, nr. 367, jud. Botosani**
5. Data : 2026;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de construire spalatorie auto pe un teren situat in intravilan care necesita PUZ, conform certificat de urbanism. Terenul care a generat PUZ este situat in intravilan Nicolae Balcescu, oras Flamanzi, str. Dumitru lov, nr. 247, judetul Botosani, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 10 / 06.02.2026 eliberat de Primaria orasului Flamanzi, jud. Botosani s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 576mp si este formata dintr-o singura parcela:

- NC52292 - S = 576mp. arabil

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone institutii si servicii, iar investitia propusa se aliniaza cu aceasta viziune – dezvoltare servicii.

1.3 Surse documentare

- PUG ORAS FLAMANZI, JUD. BOTOSANI si RLU aferent, nou aprobat prin HCL prelungire PUG Flamanzi nr. 146/29.11.2023.

- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;



- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru institutii si servicii. Avantajul locului sunt: disponibilitatea retelelor edilitare, accesibilitate buna (terenul studiat are acces la DN 28B).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul de institutii si servicii – UTR 1 – ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII.

2.2. Incadrarea in localitate

Planşa Nr. 0.1 " Incadrare in zona"

Localitatea Flămânzi este atestată documentar în 1605. Pe teritoriul localității descoperindu-se vestigii arheologice datate încă din epoca primitivă.

În anul 2004 prin Legea 80/2004, Flămânzi a fost declarat oraș înglobând fostele sate Nicolae Bălcescu (fost Bosânceni) și Poiana care au încetat să mai fie considerate localități independente. Orașul mai administrează ca localități subordonate satele Chițoveni și Prisăcani.

Localitatea este considerată punctul de plecare pentru *Răscoala din 1907*, în amintirea căreia este ridicat un monument în centrul acesteia. Documente ale acestui eveniment se găsesc atât în mini-expoziția din cadrul consiliului local, la muzeul din Botoșani, arhivele statului și în Iași la în cadrul Universității Alexandru Ioan Cuza.

Este situat în pe drumul european E58 Botoșani-Hârlău. Fiind înconjurat de terenuri agricole cultivate în principal cu porumb, grâu, floarea soarelui, orz și sfeclă de zahăr. Pășunile și imașurile comunal asigură hrana pentru oile, vitele și caii din gospodăriile țărănești. În sfera industrială se remarcă confecțiile, prelucrarea lemnului (mobilă), prelucrarea laptelui, morărit, transporturi și comerț.

Sunt prezente și unele ocupații tradiționale: olăritul, confecționarea obiectelor de artizanat, confecționarea de obiecte din răchită și paie.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orasului Flamanzi se ridică la 10.561 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 10.136 de locuitori.

Terenul studiat este in intravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de DN28B – Str. Dumitru Iov la vest - categoria I. Terenul are vecinatati construite.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- PROFI LOCO – 27m.



- Pet Shop Farmacie Veterinara – 95m.

Conform PUG si RLU aferent, nou aprobat prin HCL prelungire PUG Flamanzi nr. 146/29.11.2023, parcela este situata in intravilan. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la electricitate si telecomunicatii si retea de apa, retea de canalizare si retea de gaz.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate nu se afla dotari urbane.

2.3 Elemente ale cadrului natural

1.5. Adancimea de inghet maxima in zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de (-)100 cm de la cota terenului natural.

1.6. Seismic.

1. Conform *Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/2013*¹ (in vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem urmatoarele valori:

- valoarea de varf ale accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20g$, cu intervalul mediu de recurență de referință al acțiunii seismice IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 0,7s$ (Figura 3.2).

Prevederile codului P 100-1/2013 sunt armonizate cu prevederile standardului național SR EN 1998-1.

2. In schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formatiunile intalnite sunt de tip **tip C**, avand $v_{s,30} = 180-360m/sec$.

3. Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică gradul **6** pe scara MSK (harta nu se utilizeaza pentru proiectarea antiseismica, dar poate fi comoda pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea)

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces din DN28B – Str. Dumitru Iov la vest - categoria I.

DN28B– Str. Dumitru Iov prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria I, din punct de vedere al importantei) si este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 1.0." Situatia existenta" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate:

¹ Conform Ordin 2.465 din 8 august 2013/MO nr. 558 din 3 septembrie 2013.



2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plansa nr. 1.0. " Situatia existenta " sc 1:250/200 este prezentat modul de utilizare a terenului studiat.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** Nicolae Balcescu, oras Flamanzi, str. Dumitru Iov, nr. 247, jud. Botosani si este format dintr-o singura parcela. Parcela care a generat PUZ:

1. Parcela NC52292 **S = 576 mp** - teren neconstruit, avand categoria de folosinta arabil – pc 876/1/1A – 470mp. si p c876/3 – 106mp. , intravilan, proprietar S.C. COSADA REPARATII AUTO S.R.L. si urmatorii vecini:

- la Nord – CF52293
- la Sud – pc 876
- la Vest – DN28B– Str. Dumitru Iov
- la Est – CF52082

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ este imprejmuita.
Categoria de folosinta a terenului este: arabil.

Relationari intre functiuni

Se pastreaza functiunea existenta: UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcelatele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona sunt construite preponderent cladiri regim de inaltime P, P+M si P+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro si gri, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate si telecomunicatii, apa , canalizare si gaz.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona nu se afla asemenea servicii.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista un parc sau un spatiu verde public amenajat.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate



Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- zona este dotata cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor existente si propuse in viitor - este necesara bransarea la electricitate si telecomunicatii, apa, canalizare si gaz.
- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra zonificarea propusa in zona.

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate. Se va propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare disponibile.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

Nu este cazul.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, investitia nu va fi echipata in sistem centralizat: retea apa si retea canalizare, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului. Se propune si montarea unui separator de hidrocarburi cu rol de preepurare.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului investitiei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.



Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz
Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 576 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	576 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	67 mp	11.63% din total suprafata teren reglementat
TOTAL suprafata minima spatii verzi	67 mp	11.63% din total suprafata teren reglementat

2.8 Optiuni ale populatiei

Orasul Flamanzi are o populatie inregistrata in anul 2021 de 10.561 locuitori (in crestere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarul doreste realizarea de spalatorie auto.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:

Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:



- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluasi tip de functiune (zona pentru locuinte si functiuni complementare locuirii) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aferent, nou aprobat prin HCL prelungire PUG Flamanzi nr. 146/29.11.2023, parcela este situata in intravilan Nicolae Balcescu, Oras Flamanzi, str. Dumitru Iov, nr 247, judetul Botosani. Accesul la amplasament se realizeaza direct din DN 28B - str. Dumitru Iov la vest.

Pentru suprafata de teren studiata exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT 50%, CUT 1.5, REGIM DE INALTIME –

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire pentru obiective care nu sunt cu destinatie agricola in extravilan este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ este aproximativ plat. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care fac obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010, nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator. In zona se afla retea de apa si retea de canalizare.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditiiile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.



3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3.0. "Reglementari urbanistice - Zonificare" si plansa nr.4.0. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din DN 28B - str. Dumitru Iov – categoria I.**

Se amenajeaza un acces distinct pentru intrare si un acces distinct pentru iesire, echipate cu indicatoare, conform planselor. Se realizeaza o trecere de pietoni pentru asigurarea continuitatii parcursului pietonal, semnalizata corespunzator.

- **Parcarea autovehiculelor se va asigura in totalitate pe parcela.**

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului, in suprafata de **576 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune construirea unei spalatorii auto, se pastreaza functiunea existenta UTR 1 – ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim P
- Se propune **POT 45% si CUT 1.5**
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - *retragere de 4 m fata de limitele laterale ale proprietatii;*
 - *retragere de 4 m fata de limita posterioara ale proprietatii;*
 - *retragere de 3.4 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.*
- Cladirea propusa - vor avea fatada de vest, sud si nord tratate ca fatade principale.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.0.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4.0. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere.



BILANT TERITORIAL PROPU

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPU	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	576	100	576	100
UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	576	100.00	576	100.00

(NC52292)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPU	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	576	100	576	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	288.00	-	259.20	45
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	864	-	864	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	67	11.63
REGIM DE INALTIME	-		P	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		6m	
POT	50%		45.00%	
CUT	1.5		1.5	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICIIE		UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
* In prezent terenul studiat NU prezinta constructii - Ac=0mp. Acd=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

In plansa nr. 3. – " Reglementari urbanistice – Zonificare" si plansa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5.0. " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus are caracter de " pionierat", in sensul ca pe amplasament nu exista alte constructii ce isi asigura utilitatile in sistem public si privat.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 10% din suprafata parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Cu toate acestea, se va avea in vedere realizarea unor constructii care sa respecte anumite restrictii cromatice si de regim de inaltime.

Zona reglementata prin PUZ are suprafata de 576 mp.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Investitia propusa nu va afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se integreste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren (strazi propuse prin PUZ) din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)



Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, str. Dumitru Iov.

- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenurile invecinate si terenul studiat, sunt proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii.
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului.
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan. Pentru a pastra caracterul zonei s-a preluat din modul de ocupare a terenurilor din zona, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - *nu este cazul*
- interventii de lucrari de constructii: realizarea cailor de acces, construirea cladirii propuse – spalatorie auto..
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea de arbori.

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate si telecomunicatii, retea de apa, canalizare si gaz.
- realizare cai de acces
- construirea cladirii propuse – spalatorie auto
- plantarea de arbori

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate si telecomunicatii, retea de apa, canalizare si gaz.
2. Realizare cai de acces
3. construirea cladirii propuse – spalatorie auto
4. plantarea de arbori



Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- • Prezentul PUZ propune construirea unei spalatorii auto pe un teren aflat in intravilan (576mp) NC52292, se pastreaza functiune **UTR 1 – ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**
- Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru UTR 1 – ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 45 % ; CUT = 1.5; regim maxim de inaltime P
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 10%.

3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale

3.10. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale. Protectie civila.
(conform legislatiei in vigoare - P118-1/1999 actualizat, P118-2/2013 actualizat, NP133/2013)

ACCES

Calea de acces DN 28B – str. Dumitru Iov – prezinta imbracaminte asfaltica si are profil transversal mai mare de 7m.

Terenul studiat prezinta 1 acces carosabil cu latime de minim 4m.

Terenul nu este in panta.

Lotul studiat prezinta 1 acces pietonal. Circulatiile carosabile si pietonale in interiorul loturilor create vor fi amenajate: pavate, betonate sau asfaltate.

ESTE ASIGURAT ACCESUL IN CAZ DE URGENTA PENTRU AUTOSPECIALE PE PARCELA STUDIATA.

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

2.9.1. Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate p e n t r u accesul u t i l a j e l o r și autospeciălor de intervenție ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, etc. precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).

2.9.2. Căile de circulație (drumurile) prevăzute, vor asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții, depozite de substanțe combustibile, puncte de staționare și alimentare ale autospeciălor și surse de apă.

2.9.3. Căile de circulație și de acces (drumuri) la construcții și incinte construite, care au încrucișări de nivel cu linii c.f. pe care pot staționa vagoane, vor fi asigurate cu a doua

2.10.5. Construcțiile se dotează cu mijloace tehnice de stingere corespunzătoare riscurilor și categoriilor de pericol de incendiu specifice, precizându-se în documentație tipul acestora și cantitatea necesară, inclusiv rezervele pentru înlocuirea imediată.

CLADIRI

Pe amplasament nu exista cladiri. Se propune construire spalatorie auto pe un teren care nu are ca scopul schimbarii de functiune.

Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 3m. Aceasta se poate reduce dacă nu sunt ferestre ca să lumineze încăperi în care să se desfășoare activități permanente. Se vor respecta prevederile din HG525/1996 și din Codul Civil.

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime de siguranță la foc față de construcții, se pot adopta măsuri compensatorii, în funcție de fiecare situație în parte, conform scenariului de securitate la incendiu realizat în faza DTAC (exemple: perete antifoc, senzori de fum și de căldură, sprinkere, hidranți interiori, hidranți exteriori, etc).

CLADIRILE PROPUSE RESPECTA NORMELE ȘI NORMATIVELE ÎN VIGOARE ÎN CEEA CE PRIVESTE AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CONFORMAREA LA FOC.

CLADIRILE PROPUSE VOR AVEA GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC I, II, III sau IV.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CONFORMAREA LOR LA FOC.

Amplasarea

Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).

2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art.2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

NOTĂ: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.



Tabel 3.2.4

Arii construite admise pentru compartimente de incendiu ale clădirilor civile (publice) supratereane

Gradul de rezistență la foc	Aria maximă construită (la sol), a unui compartiment de incendiu (în nr)	
	Clădiri cu un nivel	Clădiri cu mai multe niveluri
I - II	2500	
III	1800	
IV	1400	1000
V	1000	800

Tabel 3.2.5

Număr de niveluri supratereane maxim admis și capacitatea clădirilor civile de gradul III-V de rezistență la foc

Nr. crt.	Destinația clădirilor	Capacitate (Număr maxim de persoane)	Număr maxim de niveluri pentru clădiri având gradul de rezistență la foc:		
			III	IV	V
1	Clădiri care adăpostesc persoane <u>ce nu se pot evacua singure</u>	150	2	1	1
2	Clădiri pentru muzee sau expoziții <u>care nu adăpostesc valori deosebite</u>	300	3	2	1
	Clădiri pentru cazare temporară	200			
	Clădiri pentru învățământ de <u>cultură generală și licee</u>	480			
3	Clădiri de locuit	200	5	3	2
4	Clădiri cu alte destinații, fără săli aglomerate	300	5	2	1

2.2.3. Construcțiile cu destinații sau funcțiuni diferite, grupate sau comasate în cadrul unui compartiment de incendiu, se separă între ele cu pereți și planșee corespunzătoare destinațiilor, riscurilor și categoriilor de incendiu, precum și densității sarcinii termice, conform prevederilor normativului, iar între compartimentele de incendiu, dacă nu sunt asigurate distanțele de 1siguranță, se prevăd elemente despărțitoare verticale antifoc sau rezistente la foc (pereți) din materiale C0 (CA1), rezistente la foc corespunzător densității sarcinii termice, dar minimum 3 ore și după caz, rezistente la explozie.

În clădiri înalte și foarte înalte se pot realiza compartimente de incendiu conform prevederilor specifice acestora.

RETELE EDILITARE

INSTALATII CU HIDRANTI DE INCENDIU EXTERIORI

Echiparea tehnica cu hidranti de incendiu exteriori

6.1. (1) Retelele de distribuție a apei din centrele populate (localitățile) trebuie să fie echipate cu hidranti exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune



necesare stingerii incendiilor, potrivit prevederilor prezentului normativ si a celorlalte reglementari tehnice referitoare la instalatii de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor din mediul rural, dupa caz.

(2) În cazurile în care, conform avizului regiei/societatii furnizoare de apa din centre populate (localitati), retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, se prevede rezerva de apa pentru incendiu, dimensionata conform art. 13.31 din prezentul normativ.

(3) Necesarul de apa pentru stingerea incendiilor la constructiile precizate la alin. (2) poate fi asigurat prin extinderea retelei de distributie din centrul populat (localitate), din retelele de distributie si rezerva proprie sau numai din rezerva proprie.

(4) Constructiile la care trebuie asigurata echiparea cu hidranti exteriori sunt:

a) cladiri închise de importanta exceptionala si deosebita (categoriile A si B de importanta);

b) cladiri înalte, foarte înalte sau cu sali aglomerate;

c) cladiri de locuit colective cu mai mult de 5 (cinci) niveluri supraterane;

d) cladiri, compartimente de incendiu si spatii pentru comert cu mai mult de 2 (doua) niveluri sau cu aria construita mai mare de 600 m²;

e) cladiri administrative cu aria construita mai mare de 600 m² sau cu mai mult de 4 (patru) niveluri supraterane;

f) cladiri de sanatate/ pentru supravegherea, îngrijirea sau cazarea/adapostirea copiilor prescolari, a batrânilor, persoanelor cu dizabilitati sau lipsite de adapost, cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

g) cladiri de cultura pentru mai mult de 100 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp sau cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

h) cladiri de învățământ, cu mai mult de 200 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp ori cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

i) cladiri închise de sport, cu capacitate de primire mai mare de 300 de persoane;

j) cladiri de cult cu mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane si aria construita peste 600 m² sau pentru mai mult de 200 de persoane;

k) cladiri de turism cu mai mult de 50 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;

l) cladiri montane sau din Delta Dunarii, cu capacitati mai mari de 150 de paturi si mai mult de 4 (patru) niveluri supraterane;

m) cladiri de cazare a elevilor, studentilor, sportivilor cu mai mult de 100 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;

n) cladiri de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare sau foarte mare, cu aria desfasurata mai mare de 600 m² si volum peste 3000 m³;

o) depozite cu stive înalte (peste 6 m înaltime);

p) depozite deschise pentru materiale sau substante combustibile, cu aria construita mai mare de 800 m²;

q) parcaje subterane cu mai mult de 10 autoturisme, potrivit reglementarii specifice;

r) parcaje supraterane deschise cu mai mult de 2 (doua) niveluri si aria construita mai mare de 600 m²;

s) cladiri civile subterane cu aria construita mai mare de 600 m² si 2 (doua) sau mai multe niveluri subterane.

6.2. (1) Pentru categoriile de constructii precizate la art. 6.1 alin.(2), amplasate în intravilanul sau extravilanul centrelor populate (localitatilor) care nu sunt echipate cu retele de



alimentare cu apa, stingerea din exterior a incendiilor se asigura din gospodarii proprii de apa si retele de distributie prevazute cu hidranti, alcatuite si dimensionate corespunzator prezentului normativ.

(2) Hidrantii de incendiu exteriori nu sunt obligatorii pentru protectia constructiilor mentionate la art. 6.1 alin (4) amplasate izolat (la mai mult de 500 m de zone construite) si care nu sunt echipate cu instalatii de alimentare cu apa, precum si la constructii izolate de productie sau depozitare cu arii construite sub 2000 m² si maximum doua niveluri. În asemenea situatii trebuie sa se asigure posibilitati de alimentare cu apa a pompelor mobile de interventie din surse naturale învecinate (râuri, lacuri, fântâni) sau din rezervoare (bazine).

6.14. Se admite asigurarea cu apa direct din bazine, rezervoare si alte surse naturale cu ajutorul pompelor mobile de stins incendiu (autopompe sau motopompe) din dotarea serviciului propriu de pompieri pentru:

a) constructii si instalatii de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare, mijlociu si mic cu suprafata incintei mai mica de 20 ha si care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de cel mult 20 l/s.;

b) depozite de material lemnos situate în afara incintelor de productie sau a centrelor populate, care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de maximum 35 l/s.;

c) grupuri de cladiri cu maximum 5000 locuitori;

d) colonii de cazare temporara pentru maximum 1000 locuri.

12. Rezervoare si bazine pentru rezerva de apa necesare stingerii incendiilor. Surse de apa.

Rezerva de apa

12.1. Rezerva de apa necesara stingerii incendiilor se stabileste conform prevederilor din normativ. Aceasta se asigura din una sau mai multe surse de alimentare cu apa.

12.2. (1) Alimentarea cu apa a instalatiilor de stingere a incendiilor se realizeaza din:

a) reseaua de distributie publica;

b) rezervoare de acumulare cu capacitate totala si statie de pompare;

c) rezervoare de acumulare cu capacitate redusa si statie de pompare;

d) surse inepuizabile si statie de pompare;

e) rezervor tampon închis si statie de pompare.

(2) Pentru instalatiile cu hidranti interiori se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. a) si b).

(3) Pentru instalatiile cu hidranti exteriori se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. a), b), c) si d).

(4) Pentru instalatiile cu sprinklere se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. b),

c) si e) conform precizarilor de la art. 7.112 – 7.116.

(5) Pentru instalatiile cu apa pulverizata, ceata de apa si spuma se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. b).



12.3. (1) Reteaua de distributie publica trebuie sa asigure necesarul de apa pentru stingerea incendiilor conform prevederilor din normativ sau celor din reglementarile tehnice specifice.

(2) Se pot adopta solutii de alimentare cu apa prezentate în articolul 12.2, lit. a), b), c) si e) cu urmatoarele conditii:

a) instalatia de incendiu se racordeaza direct la conducta de alimentare cu apa daca compania de apa certifica în scris functionarea retelei pe durata neîntrerupta la debitul si presiunile necesare functionarii instalatiei de stingere a incendiilor

b) rezervoare de acumulare cu capacitate totala si statie de pompare, cand compania de apa nu asigura debitul si presiunea pe durata neîntrerupta, necesare functionarii instalatiei de stingere a incendiilor

c) rezervoare de acumulare cu capacitate redusa si statie de pompare, daca compania de apa certifica în scris functionarea retelei la debitul constant, dar insuficient functionarii instalatiei de stingere a incendiilor, pe perioada neîntrerupta;

d) rezervor tampon închis si statie de pompare daca compania de apa certifica în scris functionarea pe perioada neîntrerupta a retelei, la debit si presiune constante, dar insuficient functionarii instalatiei de stingere a incendiilor si solutia se adopta conform capitolului 9.5 din SR EN 12845;.

(3) Rezerva de apa se determina pentru fiecare categorie de instalatie de stingere a incendiilor în parte.

12.4. (1) Rezerva de apa necesara stingerii incendiilor se poate pastra în rezervoare de acumulare independente sau comune, care servesc si alti consumatori.

(2) Rezerva de apa pentru instalatiile automate pentru stingerea incendiilor se pastreaza în compartimente separate.

12.5. Se prevede rezerva de apa intangibila pentru instalatiile de stingere cu sprinklere, sprinklere deschise, apa pulverizata, ceata de apa si spuma.

12.6. În mod exceptional, se admite sa se utilizeze pentru stingerea incendiului apa potabila sau industrială ori apa rece de alimentare a centralelor de apa calda ale incintei respective, daca procesul tehnologic permite acest lucru si pentru utilizarea ei nu se manevreaza mai mult de 2 vane din statia de pompare sau din camine exterioare accesibile

în timpul incendiilor si astfel amplasate sau telecomandate încât sa poata fi actionate în timp util.

12.7. În scopul supravegherii permanente a alimentarii normale cu apa a rezervoarelor se prevad instalatii pentru semnalizare optica si acustica a nivelului rezervei de incendiu, care sa permita, în caz de necesitate, luarea masurilor de utilizare a rezervei de incendiu în regim de avarii, stabilite prin instructiunile de exploatare (înltaturarea avariilor în timp util, restrângerea sau suprimarea unor consumuri, întarirea regimului de supraveghere etc.).

12.8. Rezervoarele si castelele de apa se prevad cu traductoare de nivel pentru comanda automata a pompelor. De asemenea se pot prevedea indicatoare de nivel montate pe rezervoare.

12.9. Când rezerva de incendiu este mai mare de 1.000 m³, aceasta se pastreaza în cel putin doua rezervoare sau compartimente ale rezervorului, legate între ele; proiectate astfel încât sa poata fi scoase individual din functiune.

12.10. La instalatiile care au rezerva de incendiu mai mica de 1.000 m³ si sunt prevazute cu un singur rezervor, se face o legatura între conducta de aductiune a apei si cea de debitare (plecare), prin ocolirea pompelor, care sa fie folosita pentru alimentarea cu apa direct de la sursa pe timpul când rezervorul este scos din functiune (pentru a fi spalat sau reparat).



12.11. La toate rezervoarele si bazinele amplasate la o distanta mai mica de 1.000 m de constructie, inclusiv la cele interioare, se prevede posibilitatea alimentarii cu apa direct din acestea a pompelor mobile de interventie în caz de incendiu prin intermediul racordurilor Storz DN 100. Fac exceptie rezervoarele independente si compartimentele rezervoarelor pentru instalatiile automate precum si rezervoarele interioare cu capacitate de maximum 10 m³ si rezervoarele la care nu se asigura înaltimea maxima de aspiratie .

12.12. Punctele de alimentare a pompelor mobile de incendiu din bazine sau rezervoare exterioare, precum si punctele de stationare a pompelor sunt amplasate la minimum 10 m de cladirile cu nivel de stabilitate la incendiu I - II si la 20 m de cele încadrate în nivelurile de stabilitate III - IV sau fata de depozite deschise de materiale si lichide combustibile.

12.13. Râurile, lacurile, iazurile sau fântânile cu debit suficient si cu adâncime corespunzatoare pot fi amenajate pentru a servi la alimentarea cu apa în caz de incendiu, asigurându-se accesul autovehiculelor de interventie si posibilitatile de alimentare a autopompelor sau, dupa caz, a unor pompe fixe, la debitul de calcul.

12.14. Rezervoarele se pot amplasa în interiorul cladirilor sau în exteriorul acestora.

12.15. (1) Amplasarea rezervoarelor si a bazinelor de apa pentru stingerea incendiilor se face astfel încât sa fie asigurat accesul masinilor de interventie pentru incendiu la punctele de alimentare.

(2) Racordurile fixe ale autovehiculelor de interventie la punctul de alimentare cu apa direct din rezervor la conductei de aspiratie trebuie sa aiba garnituri de absorbtie si racord înfundat, prevazut cu lant si asamblat la racordul fix, pentru a se evita patrunderea corpurilor straine în conducta de aspiratie si înfundarea acesteia. Punctele de stationare si alimentare a pompelor mobile de incendiu direct din rezervoare vor fi marcate cu indicatoare, conform SR ISO 3864 si mentinute libere.

12.16. În sistemele de stingere a incendiilor cu pompe mobile, alimentate direct din rezervoare (bazine), amplasarea se face astfel încât sa se asigure interventia cu apa la cladiri si depozite, considerând lungimea maxima a furtunului (dispozitivului de interventie) de 150m în cazul motopompelor si 200m în cazul autopompelor.

LIMITAREA PROPAGĂRII FOCULUI ȘI A FUMULUI

2.4.1. Elementele de construcții, pereți și pianșee utilizate pentru limitarea propagării incendiilor și a efectelor acestora, precum și a exploziilor, sunt de tipul:

- antifoc(AF);
- rezistente la foc (RF);
- rezistente la explozie (RE);
- etanșe la foc(EF)

2.4.15. În cazul clădirilor cu înălțimi diferite, de regulă, pereții antifoc se prevăd la construcția cea mai înaltă (fig. 2.4.15.), pe toată înălțimea acesteia sau pe cel puțin 8,00 m înălțime față de construcția mai joasă.

Se admite prevederea pereților antifoc la construcția mai joasă dacă aceasta este astfel alcătuită încât incendiul să nu se poată propaga prindepășirea peretelui antifoc(fig.2.4.15.).În acest sens, pe distanța de 6,00 m de la construcția mai înaltă, porțiunea de clădire mai joasă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:



- acoperișul (terasa) să fie fără goluri, cu rezistență la foc de minimum 1 oră și învelitoare C0 (CA1) sau protejată cu materiale C0 (CA1) (șapă de ciment slab armată, dale, pietriș, zgură, mortar de perlit, etc);

- încăperile din porțiunea respectivă să fie prevăzute cu instalații automate de stingere a incendiilor, atunci când densitatea sarcinii termice din interiorul lor depășește 840 MJ/mp.

2.4.16. Pereții antifoc se amplasează astfel încât să se evite posibilitățile de propagare a incendiului dintr-un compartiment de incendiu în altul, prin golurile neprotejate din pereții exteriori, dispuse la colțurile intrânde ale construcțiilor, (fig.2.4.16.a.) sau prin incendiarea unor construcții combustibile amplasate în vecinătate (fig.2.4.16.b.).

2.4.17. În cazurile în care pereții antifoc sunt amplasați la colțurile intrânde ale clădirilor în formă de L sau U (fig.2.4.16.), golurile din pereții exteriori adiacenți se dispun astfel încât distanța dintre ele să fie de cel puțin 4,00 m. Atunci când se prevăd goluri funcționale în această porțiune, se consideră protejate dacă sunt cu tâmplărie fixă C0 (CA1) și geam armat, ori cu elemente de închidere rezistente la foc 45 minute, prevăzute cu autoînchidere sau închidere automată în caz de incendiu.

CĂI DE EVACUARE ÎN CAZ DE INCENDIU

Evacuarea din clădiri se face în curte, iar apoi, prin intermediul aleilor pietonale și carosabile propuse (care vor fi amenajate: pavate/betonate/asfaltate), evacuarea se face în domeniul public – str. Dumitru Iov. Evacuarea se face printr-un acces carosabil de 4 m lățime și un acces pietonal. Pe căile de evacuare se asigură iluminat de siguranță potrivit reglementărilor în vigoare și indicatoare de evacuare corespunzătoare și se asigură ca acestea sunt exploatabile în condiții de siguranță din punct de vedere al pericolului de alunecare, praguri, lipsei obstacolelor, oboseala, etc.

2.6.1. În construcții, compartimente de incendiu, încăperi și alte spații construite vor fi asigurate căi de evacuare prin care, în caz de incendiu, persoanele să poată ajunge în exterior la nivelul terenului sau al unor suprafețe carosabile, în timpul cel mai scurt și în condiții de deplină siguranță.

Pentru circulațiile funcționale aferente locurilor în care prezența oamenilor apare întâmplător sunt vizitate de cel mult 8 ori pe schimb pentru verificări, precum și al încăperilor pentru fumat sau ale grupurilor sanitare, condițiile prevăzute pentru căile de evacuare nu sunt obligatorii.

2.6.2. Căile de circulație prevăzute pentru funcționarea normală a construcțiilor trebuie să asigure și evacuarea persoanelor în caz de incendiu. Căi special destinate evacuării se prevăd numai atunci când cele funcționale sunt insuficiente sau nu pot satisface condițiile de siguranță la foc.

2.6.3. Prevederile din normă constituie condiții obligatorii la proiectarea și realizarea căilor de evacuare a persoanelor din construcțiile al căror finisaj interior este executat din materiale tradiționale: piatră, ceramică, sticlă, lemn, metal.

În cazul materialelor de finisaj care în comparație cu lemnul se aprind mai ușor, propagă flacăra la suprafață mai rapid sau emană mai mult fum ori gaze, prin proiect se vor lua măsuri suplimentare de protecție, în conformitate cu specificațiile tehnice ale produselor respective.

2.6.4. Căi de evacuare în caz de incendiu sunt considerate circulațiile libere care, îndeplinind condițiile stabilite prin prezentul normativ, asigură evacuarea prin uși, coridoare, degajamente holuri sau vestibuluri la nivelul terenului sau al unor suprafețe carosabile astfel: direct; prin case de scări de evacuare; prin terase; balcoane; logii, pasaje de evacuare.



2.6.5. Căi de evacuare pot fi considerate și cele care trec prin încăperi sau spații din clădiri civile (publice) sau de producție, în conformitate și cu respectarea condițiilor din normativ.

2.6.6. Nu constituie căi de evacuare în caz de incendiu, în general: ascensoarele; trecerile prin uși antifoc care se pot bloca în poziția închisă sau prin uși încuiate în timpul funcționării normale a clădirii; trecerile destinate garniturilor de tren care transportă încărcături periculoase; galeriile, mtunelurile, etc. prin care se transportă sau vehiculează substanțe cu pericol de incendiu, explozie, intoxicare, asfixiere cu abur cu presiune mai mare de 1 atm.

2.6.7. Ușile încuiate în timpul funcționării normale, pot constitui a doua cale de evacuare a unei porțiuni din construcție sau a întregii construcții, cu excepția sălilor aglomerate, dacă:

- alcătuirea și dimensionarea lor corespund prevederilor din prezentul normativ;
- sunt dotate cu sisteme de închidere deschidere ușor manevrabile fără cheie, ce pot fi acționate din zona ce se evacuează sau sunt prevăzute cu panouri din sticlă securizată cu dimensiuni care să permită trecerea fluxurilor de evacuare și cu parapete de maximum 0,40 m. În cazul panourilor din sticlă, se vor prevedea mijloace de spargere și indicatoare corespunzătoare. Panourile din sticlă securizată astfel realizate pot fi amplasate și independent, lângă uși, marcate corespunzător și astfel dispuse încât să fie ușor de recunoscut.

2.6.8. Cea de a doua cale de evacuare poate fi constituită și din una sau mai multe ferestre (cu ochiuri mobile de min. 0,75 m lățime și 1,00 m înălțime liberă), având parapetul la cel mult 1,50 m deasupra nivelului terenului sau al unei terase prin care se poate face evacuarea la nivelul terenului, pentru:

- a) încăperile supraterrane cu cel mult 50 de persoane;
- b) încăperile situate la subsol sau demisol, dacă pe întreg nivelul există cel mult 30 de persoane și se asigură în interior scări fixe de acces la parapetele mai înalte de 1,20 m. La aceste încăperi se admit și trape de min. 0,80x0,80 m prevăzute în interior cu scări fixe de acces care asigură evacuarea direct din exterior.

La clădiri înalte, foarte înalte și săli aglomerate nu este admisă asigurarea prin ferestre a celei de a doua cale de evacuare.

2.6.9. Alcătuirea elementelor de construcție și a finisajelor utilizate pe căile de evacuare, se vor stabili în conformitate cu prevederile prezentului normativ.

2.6.10. Traseele căilor de evacuare trebuie să fie distincte și independente, astfel stabilite încât să asigure distribuția lor judicioasă, posibilitatea ca persoanele să recunoască cu ușurință traseul spre exterior, precum și circulația lesnicioasă.

Căile de evacuare, nu trebuie să conducă spre exterior prin locuri în care circulația poate fi blocată în caz de incendiu datorită flăcărilor, fumului, radiațiilor termice, etc.

Număr căi de evacuare

2.6.11. În construcții, compartimente de incendiu sau porțiuni de construcții independente din punctul de vedere al circulației, de regulă, persoanele trebuie să aibă acces la cel puțin două căi de evacuare, care pe cât posibil, să ducă în direcții opuse.

A doua cale de evacuare poate fi constituită din ferestre sau trape exterioare dacă prin acestea se asigură evacuarea în condiții corespunzătoare de siguranță a persoanelor, conform prevederilor normativului, art. 2.6.8.

2.6.12. Asigurarea unei singure căi de evacuare este admisă atunci când conform proiectului, la fiecare nivel se pot afla simultan maximum 20 de persoane indiferent de timpul



(lungimea) de evacuare realizat, precum şi în cazurile în care numărul persoanelor este mai mare dar timpul (lungimea) traseului de evacuare se înscrie valoarea admisă pentru coridoare înfundate, în funcţie de gradul de rezistenţă la foc, risc, sau categorie de pericol de incendiu, tip de clădire, şi destinaţie, conform prevederilor normativului.

La clădirile înalte, foarte înalte şi sălile aglomerate, precum şi în situaţiile stabilite în normativ, sunt obligatorii minimum două căi de evacuare.

2.6.13. Alcătuirea şi gabaritele căilor de evacuare, timpul (lungimea) de evacuare, traseele, precum şi numărul de fluxuri de evacuare, trebuie să asigure circulaţia lesnicioasă şi fără obstacole, conform normativului.

Marcarea căilor de evacuare

2.6.72. Traseele căilor de evacuare trebuie marcate cu indicatoare conform reglementărilor tehnice.

2.6.73. La clădirile cu peste două niveluri supraterane, în cazul coborârii scărilor de evacuare sub nivelul terenului, în condiţiile menţionate la pct.2.6.24., se vor lua măsuri pentru îndrumarea circulaţiei de evacuare spre ieşirea în exterior.

2.6.74. Documentaţiile tehnicoeconomice ale construcţiilor vor cuprinde, după caz, planuri de evacuare, cu indicarea şi marcarea căilor de urmat în caz de incendiu.

FIRME ŞI RECLAME AMPLASATE PE FAȚADA CLĂDIRILOR

Art. 84. (1) Materialele publicitare combustibile amplasate pe faţadele clădirilor trebuie să îndeplinească următoarele cerinţe:

- a) se dispun numai de la primul etaj;
- b) distanţa minimă faţă de orice deschidere din faţadă este de cel puţin 0,9 m;
- c) nu se amplasează deasupra căilor de evacuare ale clădirii.

(2) Fac excepţie de la cele precizate mai sus, reclamele şi panourile luminoase care se proiectează şi execută în conformitate cu prevederile reglementărilor specifice.

PARCAJE PENTRU AUTOTURISME

Parcarea autoturismelor este asigurata pe lot. Terenul permite accesul si stationarea unor vehicule pentru interventie rapida (pompieri, ambulanta, etc).

4.3.42. La proiectarea şi realizarea parcajelor pentru autoturisme, se asigură măsurile de siguranţă la foc prevăzute în reglementarea specifică, completate cu prezentele dispoziţii.

4.3.43. Spaţiile închise pentru parcarea autoturismelor aferente clădirilor civile (publice) sau destinate publicului (parcaje publice), sunt considerate spaţii sau, după caz, clădiri civile (publice), cu risc mare de incendiu.

4.3.44. Amplasarea acestor parcaje publice închise pentru autoturisme poate fi realizată înglobat în clădiri publice (civile), alipit acestora, sau independente la distanţele admise, sau compartimentate corespunzător normativului.

4.3.45. Parcajele publice închise vor fi conformate la foc astfel încât să asigure funcţionalitatea şi totodată limitarea propagării incendiilor în clădirile civile publice.

4.3.46. Se recomandă ca parcajele publice închise, pentru mai mult de 5 autoturisme, să fie realizate, după caz, din materiale şi elemente de construcţie corespunzătoare gradului de rezistenţă la foc I la III

4.3.47. Parcajele publice închise pentru maximum 5 autoturisme, pot fi de gradul IV sau V de rezistenţă la foc.



4.3.48. Parcajele închise publice se separă de clădirea civilă (publică) în care sunt înglobate, prin planșee CO (CA1) rezistente la foc minimum 3 h și pereți CO (CA1) rezistenți la foc minimum 4 ore, dacă normativul nu prevede măsuri mai severe.

4.3.49. Parcajele închise alipite clădirilor de locuit și având capacitatea de maximum 3 autoturisme, pot fi separate de acestea prin pereți despărțitori CO(CA1) cu rezistența la foc de minimum 1 h.

4.3.50. Parcajele publice închise vor avea asigurate posibilități de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu, cu timp de evacuare care să nu depășească 100 secunde (40 m) în două direcții și respectiv 63 de secunde (25 m) într-o direcție (coridor înfundat) în construcții de gradul I De rezistență la foc și respectiv 75 și 45 secunde (30 m și 16 m) la cele de gradul III de rezistență La foc. în construcții de gradul IV și V, timpul de evacuare până la o ușă în exterior, nu va depăși 30 de secunde (12 m).

4.3.51. Asigurarea condițiilor de evacuare în parcajele publice etajate se realizează potrivit prevederilor normativului de parcaje.

4.3.52. Parcajele publice închise pentru autoturisme, cu capacitatea mai mare de 5 locuri de parcare, se asigură cu dispozitive de evacuare a fumului produs în caz de incendiu (desfumare), asigurând 0,1% din arie, corespunzător alcătuite și dimensionate potrivit normativului sau sisteme mecanice de evacuare a fumului.

4.3.53. Echiparea și dotarea cu instalații și mijloace de prevenire și stingere se asigură potrivit normativului de parcaje.

4.3.54. Proiectarea și realizarea instalațiilor utilitare aferente parcajelor publice pentru autoturisme se asigură în conformitate cu prevederile reglementărilor de specialitate.

4.3.55. Parcajele publice închise pentru autoturisme cu capacitatea mai mare de 500 locuri de parcare, vor avea constituite servicii de pompieri.

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

Cladirile propuse sunt accesibile pentru autospecialele de intervenție pe cel puțin 2 laturi. Razele de racord de minim 6m permit accesul facil al autospecialelor.

7.9.1. Construcțiile trebuie să aibă asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse, alcătuite și realizate încât forțele de intervenție să poată acționa în timp scurt și în condiții de siguranță, conform normativului.

7.9.2. Construcțiile supraterane, de regulă, trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție în caz de incendiu pe cel puțin două laturi.

7.9.3. Căile exterioare de acces pentru autospecialele de intervenție (drumuri, platforme, etc.) trebuie să permită accesul și intervenția în special la zonele și funcțiunile mai periculoase ale construcției, la cele cu aglomerări de persoane, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereții exteriori perimetrali, precum și la sursele de alimentare cu apă.

7.9.4. Alcătuirea, conformarea și realizarea căilor exterioare de circulație a autospecialelor de intervenție, vor corespunde prevederilor normativului și ale reglementărilor tehnice.

7.9.5. Căile de acces și circulațiile interioare ale construcției, care asigură și intervenția în caz de incendiu a personalului pompierilor, se echipează și marchează corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut și utilizat în condițiile incendiului.

7.9.6. Pentru funcțiuni ale construcției care necesită condiții speciale de salvare a utilizatorilor în caz de incendiu (bolnavi, handicapați, etc), se asigură căi de acces, circulație și salvare corespunzător dimensionate, alcătuite și echipate, conform prevederilor normativului și reglementărilor tehnice specifice acestora.



PROTECTIE CIVILA

Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.

Terenul studiat se afla in zona seismica, caracterizata printr-o intensitate seismica de gradul VIII – MSK(STAS 11100/1-93), Orasul Flamanzi, avand valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare – $ag = 0,20$ cu IMR 225 ani, si o perioada de colt a spectrului de raspuns, $T_c = 0,7\text{sec}$. Zona luata in studiu se afla sub incidenta cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul in regiunea Vrancea.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

In zona nu exista cladiri cu adapost de protectie civila pe raza de 1km in jurul amplasamentului. In caz de calamitate, acestea sunt zonele de evacuare disponibile, situate la distante mai mari de 1km.

CATEGORIILE DE CONSTRUCTII

la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă

IClădiri noi prevăzute cu subsol:

- a) reprezentând sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- b) având destinația de comerț, producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- c) având destinația de birouri, financiar-bancară, de asigurări și burse, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- d) având destinația pentru învățământ, supraveghere, îngrijire sau cazare copiilor preșcolari, elevi, studenți, bătrâni, persoane cu dizabilități sau lipsite de adăpost, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- e) având destinația de îngrijire a sănătății, cu paturi staționare, indiferent de suprafața construită, și dispensare și policlinici, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- f) având destinația pentru cultură, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- g) având destinația de primire turistică de tipul hoteluri, moteluri și vile turistice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- h) pentru comunicații electronice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- i) din categoria amenajărilor sportive închise, cu capacitatea mai mare sau egală cu 400 de locuri pe scaune, indiferent de aria desfășurată;
- j) având destinația de gară, autogară și aerogară, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- k) din categoria clădirilor de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- l) având destinația de lăcașuri de cult și spații de cazare aferente, accesibile publicului sau destinate vieții monahale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, cu excepția caselor parohiale.



CATEGORII DE CONSTRUCȚII

la care este obligatorie realizarea punctelor de comandă de protecție civilă

I. Clădiri noi reprezentând:

- a) sedii ale autorităților administrației publice centrale;
- b) sedii ale prefecturilor/consiliilor județene și Consiliului General al Municipiului București;
- c) sedii ale consiliilor locale ale municipiilor reședință de județ și ale consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București.

II. În cazul în care amplasamentul pe care se construiesc clădirile prevăzute la pct. I nu permite îndeplinirea obligației, punctele de comandă se pot executa în subsolul altor construcții din administrarea autorității respective.

Se vor respecta toate prevederile legilor și normativelor în vigoare în ceea ce privește securitatea la incendiu și protecția la hazarde.

3.11. Scurta descriere a investiției propuse

Spalatorie auto

Se propune construirea unei spalatorii auto cu 3 boxe, centrala termică și birou.
Indicatorii urbanistici maximali sunt:

- Regim de înălțime maxim: P
- POT: 45%
- CUT: 1.5

4. CONCLUZII

- Prezentul PUZ propune studierea condițiilor de amplasament și configurarea unei spalatorii auto.
- Se va executa sistematizarea verticală a terenului pentru a nu afecta proprietățile învecinate;
- Amplasamentul va dispune de rețele edilitare capabile să susțină investiția propusă.
- Proiectantul apreciază că oportune investițiile propuse, fiind vorba de o investiție compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- intervenții asupra rețelelor edilitare - Utilitățile se vor rezolva în regim centralizat.
- intervenții asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- intervenții de lucrări de construcții: construire spalatorie auto
- intervenții de lucrări de amenajare peisagistică: plantarea și amenajarea spațiilor verzi

Sunt necesare următoarele tipuri de intervenții:

- bransament rețea electricitate și telecomunicații, rețea apă, rețea gaz și rețea canalizare.
- construire spalatorie auto
- plantarea și amenajarea spațiilor verzi



Prioritati de interventie

5. brasament retea electricitate si telecomunicatii, retea apa, retea gaz si retea canalizare.
6. construire spalatorie auto
7. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Etapizarea investitiei:

1. Etapa I: brasament retea electricitate si telecomunicatii, retea apa, retea gaz si retea canalizare, realizare cai de acces
2. Etapa II: construirea cladirii propuse – spalatorie auto
3. Etapa III: Realizarea de alei carosabile si pietonale
4. Etapa IV: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN PUZ:

Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

- a. După aprobarea în Consiliul Local al Orasului Flamanzi a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat noiembrie 2026 – decembrie 2026.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- construcții pentru spalatorie auto, în regim de înălțime maxim P
- mijloace de publicitate (totem)
- construcții tehnico-edilitare

II. racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile, impreuna cu platforme carosabile si parcaje

III. alei pietonale

IV. amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

V. racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă.

- b. Obținere Autorizație de Construcție pentru cladire spalatorie auto, în regim de înălțime maxim P – estimat aprilie 2026– mai 2026.
- c. Începere lucrări cladire spalatorie auto, în regim de înălțime maxim P conform Autorizație de Construcție – estimat iunie 2026 – aug. 2026.
- d. Încheiere lucrări cladire spalatorie auto, în regim de înălțime maxim P conform Autorizație de Construcție – estimat nov. 2026 – dec. 2026.
- e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat dec. 2027.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.



- Prezentul PUZ propune construire spalatorie auto pe un teren cu o suprafata de 576mp. dintr-un total de 576mp. format din NC52292 – 576mp; UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

- Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 45 % ; CUT = 1.5; regim maxim de inaltime maxim P, inaltime maxima – 6m.
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 10%.

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ:

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	576	100	576	100
UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	576	100.00	576	100.00

(NC52292)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	576	100	576	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	288.00	-	259.20	45
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	864	-	864	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	67	11.63
REGIM DE INALTIME	-		P	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		6m	
POT	50%		45.00%	
CUT	1.5		1.5	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICIIE		UTR 1 - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
* In prezent terenul studiat NU prezinta constructii - Ac=0mp. Acd=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

Categoriile de costuri:

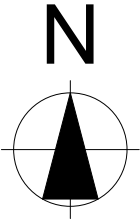
Toate costurile privind bransarea la retelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public revin in totalitate investitorului privat – SC COSAD REPARATII AUTO SRL.

Toate costurile privind construirea cladirii propuse si amenajarea parcelei cu alei pietonale, carosabile, parcuri si spatii verzi revin in totalitate investitorului privat – SC COSAD REPARATII AUTO SRL.

Nu exista categorii de costuri care sa revina in sarcina autoritatii publice locale.



Intocmit,
mst. urb. Timotei Fecioru



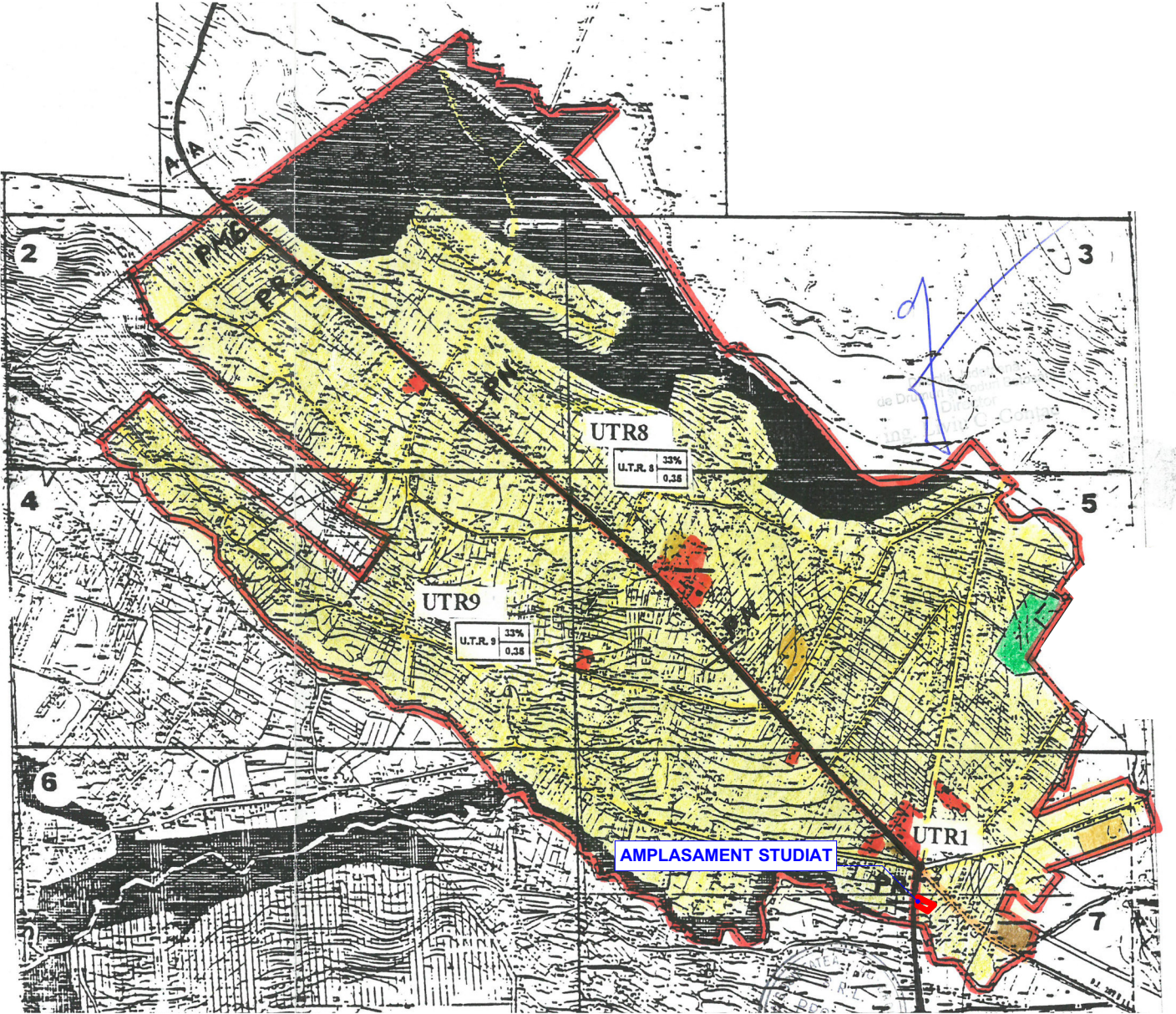
CONCLUZIE

Scopul PUZ este de construire spalatorie auto pe un teren aflat in intravilan Nicolae Balcescu, str. Dumitru lov, nr. 247, Jud. Botosani.

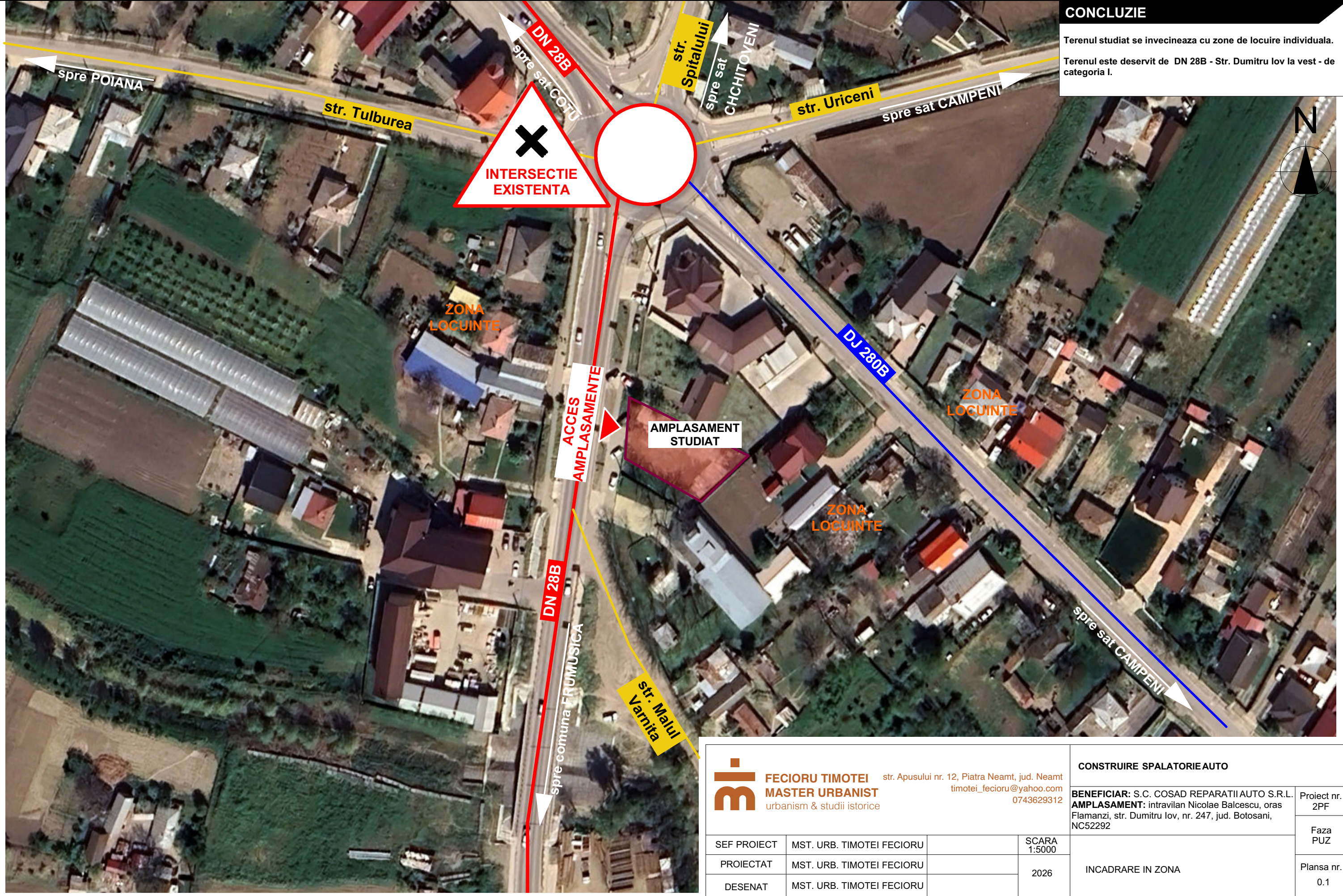
Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

Terenul este situat in intravilan Nicolae Balcescu, orasului Flamanzi si este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

Terenul are acces la DN 28B - Str. Dumitru lov la vest - de categoria I.



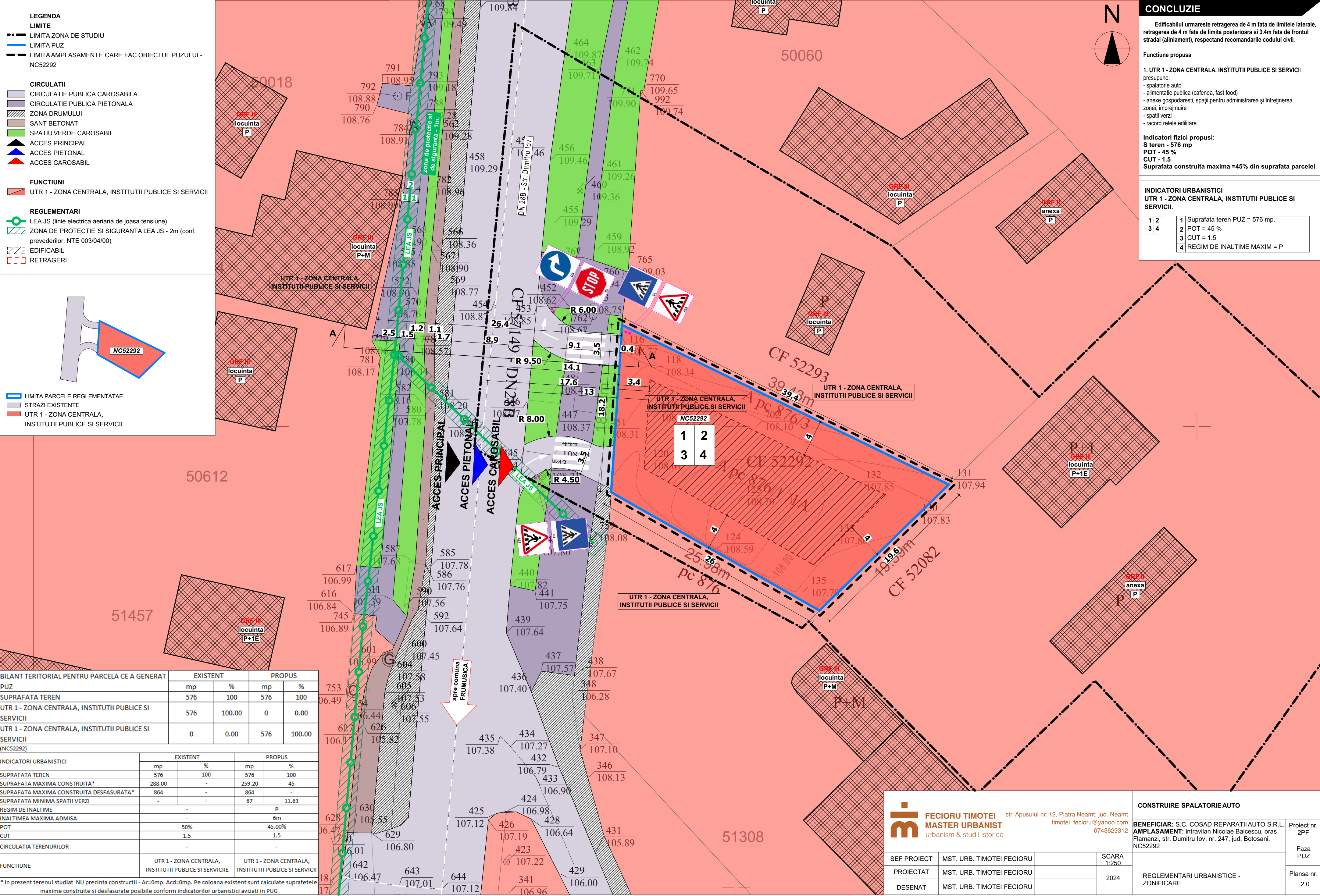
FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST urbanism & studii istorice str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt timotei_fecioru@yahoo.com 0743629312				CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO	
				BENEFICIAR: S.C. COSAD REPARATII AUTO S.R.L.	
				AMPLASAMENT: intravilan Nicolae Balcescu, oras Flamanzi, str. Dumitru lov, nr. 247, jud. Botosani, NC52292	
SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		SCARA 1:20.000/4.000	INCADRARE IN TERITORIU	Proiect nr. 2PF
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		2024		Faza PUZ
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU				Plansa nr. 0.0

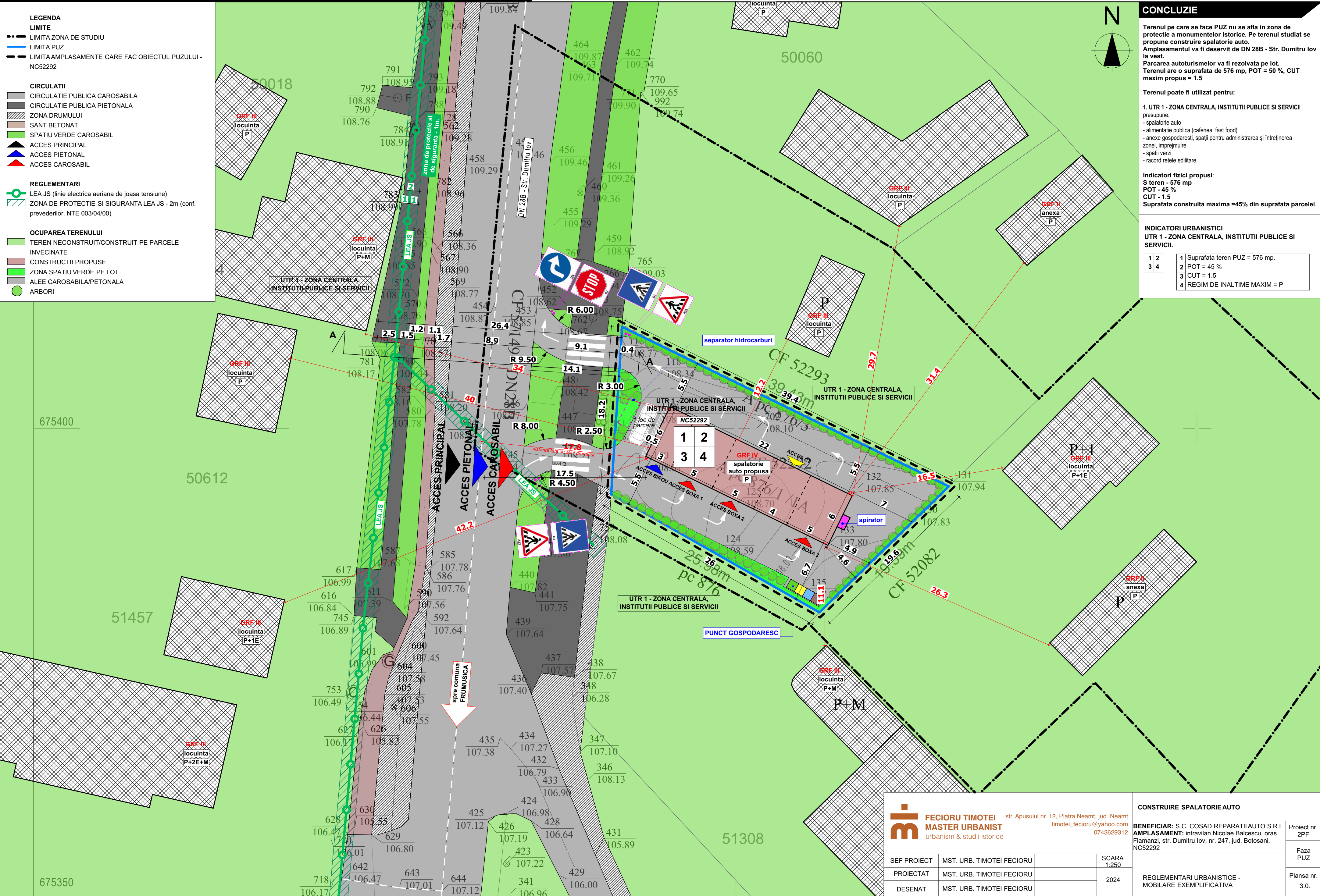


CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Plansa nr.
1.0





CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

**STRAZI: DN 25B - STR. DUMITRU IOV
RETELE EDILITARE**



1	2	1	Suprafata teren PUZ = 576 mp.
3	4	2	POT = 45 %
		3	CUT = 1.5
		4	REGIM DE INALTIME MAXIM = P



Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- consultarea documentatiei preliminare la APM Botosani
- consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ si dezbateri pe tema lor