



ORAȘUL FLĂMÂNZI
JUDEȚUL BOTOȘANI

Str. Dumitru Iov, nr. 284
Tel: 0231/552.351 / fax 0231/552.626
Email: orasflamanzi@yahoo.com
www.orasul-flamanzi.ro

Nr. 20.567 din 19.09.2023

ANUNȚ
INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
„CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE “

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 Flămânzi, str. Crihana, nr. 1, jud. Botoșani

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

Inițiator: S.C SOLUTION BM INVEST S.R.L

Elaborator: S.C STRAIGHT PROJECT AND MORE S.R.L
S.C. CONCEPT S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI
PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada
19.09.2023- 28.09.2023

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. 1907, nr. 1, 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 05.10.2023.

Primar,
OLOERIU DAN



Secretar general al orașului
JUR. MIULESCU MARIANA

Întocmit,
Inspector,
Băltuță Anamaria



Straight Project & More S.R.L.

Strada Poștei nr. 9, cam. 415A-416A, Botoșani

office@str8project.ro

+40 743 756 595

Studiu de oportunitate

CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

beneficiar:	S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L.		
elaborator:	S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.		
contract:	86 / 2023		
număr proiect:	86 / 2023		
faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE	revizia:	00
perioada de elaborare:	august 2023		



LISTĂ DE SEMNĂTURI

I.01 COLECTIV ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE

- S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

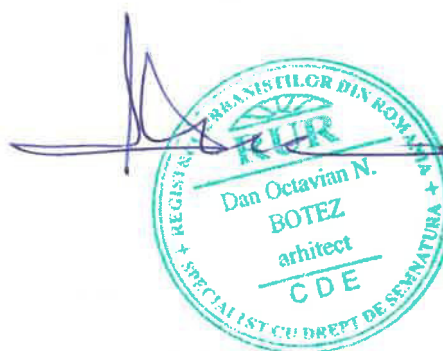
- ARH. IONUȚ MATEIUC



- S.C. CONCEPT S.R.L.

Coordonator urbanism

- o ARH. DAN OCTAVIAN BOTEZ





BORDEROU PIESE SCRISE

Cuprins

Studiu de oportunitate.....	0
I.01 Colectiv elaborare Studiu de oportunitate	1
I.02 Denumirea proiectului	3
I.03 Beneficiar	3
I.04 Proiectant general	3
I.05 Amplasament.....	3
I.06 Obiectul studiului de oportunitate	4
I.07 Prezentare investiției / operațiuni propuse.....	5
I.08 Necesitatea și oportunitatea investiției.....	8



Straight Project
& More s.r.l.

CUI RO 36169265; J7/205/2016

Mun. Botoșani, str. Poștel nr. 9
cam. 415A, cam. 416A, etaj IV





STUDIU DE OPORTUNITATE

I.02 DENUMIREA PROIECTULUI

CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

I.03 BENEFICIAR

S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L. prin Prisacariu Maria

J7/248/19.04.2019, CUI RO 39213845, cu sediul în sat Hudum, com Curtești, str. Brazilor, bl. 1, sc. A, et. 1, ap. 11, județ Botoșani

I.04 PROIECTANT GENERAL

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

J07/285/2016, CUI RO 36169265, cu sediul în Botoșani, Strada Poștei nr. 9, cam. 415A și cam. 416A, județ Botoșani

Proiectant urbanism

S.C. CONCEPT S.R.L.

J07/886/1992, cod unic 3199286, cu sediul în Botoșani, Aleea General Avrămescu nr.

28B

NUMĂR PROIECT / P.U.Z.: 86.2023 – FAZA STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII: AUGUST 2023

I.05 AMPLASAMENT

Parcela Cad. nr. 55458 care generează PUZ este localizată în intravilanul Orașului Flămânzi, pe str. Crihana nr. 1. Imobilul este proprietate privată a SC SOLUTION BM INVEST urmare. Act de dezlipire nr. 381 din 10.02.2022.

Planul de amplasament și delimitare sc. 1 : 500, în sistem de coordonate Stereo '70, cu terenul situat conform inventarelor de coordonate și extrasul de carte funciară / SC SOLUTION BM INVEST SRL, CUI 39213845, sunt anexate prezentului memoriu.

Suprafața totală a terenului studiat este de 1000.00 mp.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Orașului Flămânzi cu acces la str. Crihana (CF 51317) prin intermediul căii de acces, domeniu public al orașului Flămânzi, situate la nord de amplasament.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G.:

Conform P.U.G. aprobat, amplasamentul este situat în UTR 1, – A. zonă centrală - subzonă de tip central: instituții publice și servicii (administrative, sanitare, cultură, comerț, învățământ, culte, alimentație publică și prestări servicii), reglementări fiscale: zona C, rang III;

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul studiat, propus pentru CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE, este situat în intravilanul localității Flămânzi și se identifică după cum urmează:

Strada Crihana nr. 1— propr. S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L.

- Categorie de folosință teren	- curți construcții	401 mp
	- arabil	599 mp
Suprafață teren	- total parcelă	1000 mp

Amplasamentul studiat are formă neregulată, cu dimensiunile gabaritice aproximative de 58,0 m x 19,96 m.

Din punct de vedere al vecinătăților, terenul este delimitat de:

VECINĂTATE LA NORD:

- Cale de acces domeniu public al orașului Flămânzi, L= 9,36 m;
- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 50557, L = 7,21 m.

VECINĂTATE LA EST:

- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, L = 60,68 m.

VECINĂTATE LA SUD:

- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, L = 20,14 m.

VECINĂTATE LA VEST:

- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, L = 53,39 m.

Zona propusă a fi studiată prin Planul Urbanistic Zonal, este compusă dintr-o parcelă ce face obiectul de studiu și pentru care vor fi reglementate condițiile de constructibilitate împreună cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

I.06 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează construirea unui CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE cu funcționalitatea de prestări servicii.

Investiția propusă va permite reglementarea indicatorilor urbanistici, în zona centrală fiind impusă o interdicție de construire prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr. 1 până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal. Zona studiată se află în UTR 1 – A. zonă centrală – subzona de tip central: institutii publice si servicii (administrative, sanitare, cultură, comerț, învățământ, culte, alimentație publică și prestări servicii).

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

- Ridicare topografică
- Studio geotehnic
- Documentațiile de urbanism aprobate
- Vizite la teren

I.07 PREZENTARE INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

Pe terenul mai sus menționat se propune construirea unui CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE cu regim de înălțime P+1E, suprafața construită de aproximativ 200 mp, suprafață desfășurată de 400 mp și a amenajărilor aferente necesare.

Amplasamentul are acces la str. Crihana prin intermediul unei căi de acces, domeniu public al orașului Flămânzi. Se propune, de asemenea, amenajarea unei parări auto cu capacitatea de minim 7 locuri.

CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

Centru de formare și educare se va realiza din cadre din b.a. cu închideri perimetrice din zidărie de BCA placate la exterior cu polisitren expandat de 10 cm și va avea ca finisaje tencuieli decorative în tonuri de gri.

CIRCULAȚII propunere:

Accesuri la parcelă

- carosabil 505 mp
- pietonal 195 mp

Circulații în parcelă:

- carosabil 245 mp
- pietonal 156 mp

EDIFICABIL PROPUȘ

- suprafață edificabilă = 367 mp

RETRAGERI MINIME

La amplasarea construcțiilor se vor asigura următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

N: - minim 20.0 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu calea de acces - domeniul public al orașului Flămânzi;

S: - minim 5.0 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu propr. privată – identificată prin nr. cad. 55459;

V: - minim 3.50 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată - identificată cu nr. cad. 50557, respectiv cu următoarele distanțe față de construcțiile existente:

- 6,34 m până la construcția anexă parter;
- 4,17 m până la construcția locuință parter;
- 3,74 m până la construcția anexă parter;
- 15,63 m până la construcția locuință parter;
- 24,70 m până la construcția locuință parter.

E: - minim 2.00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată - identificată cu nr. cad. 55459, respectiv cu următoarele distanțe față de construcțiile existente:

- 47,04 m până la stație de distribuție carburanți;
- 21,09 m până la spațiu comercial parter;
- 14,78 m până la hală industrială parter;

- 10,43 m până la hală industrială parter.

CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ

se propune construirea unui CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE cu regim de înălțime P+1E, suprafața construită de aproximativ 200 mp, suprafață desfășurată de 400 mp cu funcționalitatea de prestări servicii.

Accesuri la construcția propusă:

Sunt prevăzute două accesuri pietonale, unul dispus pe latura de nord a construcției și celălalt pe latura de de est.

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Principalele caracteristici ale construcției

Investiția propusă reprezintă construire centru de formare și educare, în cadrul căruia sunt delimitate diferite zone funcționale:

1. Săli de curs
2. Circulații și grupuri sanitare
3. Birouri
4. Cameră tehnică

Centru de formare și educare va fi deservit de o parcare cu o capacitate minimă de 7 locuri parcare autoturisme.

Organizarea spațial-funcțională a construcției:

Cu regim de înălțime P + 1E, construcția propusă va cuprinde următoarele funcțiuni:

Parter:

Birou, hol, săli de curs, G.S., cameră tehnică.

Etaj:

Birou, hol, săli de curs, G.S..

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Sistem constructiv

Sistemul constructiv al clădirii este din cadre din b.a. cu închideri din BCA.

Acoperiș terasă realizat din b.a..

Acoperișul terasă va avea pante de scurgere de minim 2% care vor fi dirijate spre exteriorul clădirii.

Închideri exterioare:

- pereți din BCA placați cu termosistem din polistiren expandat

Compartimentări interioare:

- compartimentări ușoare din gipscarton.

Finisajele interioare

Pardoseli și plinte:

- Pardoseli din gresie în sălile de curs;

- Pardoseli din gresie în zonele de circulație;
- Pardoseală epoxidică în spațiile tehnice;
- Pardoseli din gresie în birouri;

Pereți

- Vopsitorii lavabile pentru pereți
- Zone placate cu faianță (grupuri sanitare și vestiare)
- Vopsitorii antizgâriere din rășini epoxidice h=1 m în spațiile tehnice;

Tavane / plafoane

- Planșeu din beton armat peste parter și etaj – vopsitorie lavabilă RAL 9010;

Tâmplărie interioară

- Uși MDF;
- Uși rezistente la foc conform scenariului de Securitate la incendiu;

Finisaje exterioare

- Soclu din tencuială minerală de culoare gri închis
- Fațadă din tencuială minerală culoare gri deschis și alb
- Membrană EPDM pentru acoperișul terasă
- Tâmplărie exterioară din aluminiu sau din PVC
- Șorț din tablă pentru protecția aticului acoperiș terasă de culoare gri

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Parcarea mașinilor se va face exclusiv pe terenul proprietate, prin realizarea de parcări

- Locuri de parcare:
 - o Minim 7 locuri destinate parcării autoturismelor

Spațiile verzi plantate propuse, în pondere de minim 20%, vor fi prevăzute cu gazon natural. Pe conturul amplasamentului și pe laturile deschise către stradă, sunt prevăzute plantații de arbuști de talie mică, care vor forma o perdea de protecție împotriva prafului și a poluării generate de traficul auto din zonă.

UTILITĂȚI ȘI DOTĂRI DE INTERES SANITAR

Obiectivul de investiție propus (Amplasamentul) va fi asigurat cu utilitățile necesare: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, catv. Utilitățile menționate sunt în imediata vecinătate a amplasamentului, la drumul de acces public.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de

Legea nr. 26/2006, cu modificările, completările ulterioare;

Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – Republicată cu modificările și completările ulterioare.

INDICATORI TEHNICI

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN = 1000 mp / NR. CAD. 55458			
SITUAȚIE EXISTENTĂ		PROPUNERE	
AC = 0,00 mp	AD = 0,00 mp	AC = max. 250 mp	AD = max. 500 mp
POT / CUT existent		POT / CUT propus	
0,0%	0,0	25%	0,50
Regim de înălțime existent		Regim de înălțime propus	
-		P+1E	

I.08 NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Având în vedere R.L.U. care acceptă funcțiuni complementare prin întocmirea unui PUZ, implementarea unei funcțiuni de servicii, în cazul de față centru de formare și educare, este oportună, crescând în mod implicit valoarea terenului și a comunității prin crearea unor locuri noi de muncă și prin generarea unor noi contribuții la bugetul local.

Intervenția urbanistică propusă va păstra funcțiunea existentă și are ca scop reglementarea urbanistică a zonei studiate .

Costurile investiției pentru realizarea construcției, amenajarea parcării, acceselor, realizarea împrejmuirii și organizarea de șantier, amenajarea spațiilor verzi din interiorul limitei de proprietate vor fi suportate în totalitate de investitor.

Totodată realizarea acceselor, racordurilor stradale, lucrări ce se vor realiza în afara limitei de proprietate vor fi, de asemenea, suportate de investitor.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE" – Oraș Flămânzi, județul Botoșani.

Costurile lucrărilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețe de teren ce sunt deținute de către investitor vor fi suportate de către acesta.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii de probleme:

- CONFORMAREA CIRCULAȚIEI PROPUSE LA REȚEAUA STRADALĂ EXISTENTĂ
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALĂ ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE
- INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI, REGIM DE ALINIERE, REGIM DE ÎNĂLȚIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE

- STATUTUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIE TERENURILOR
- DELIMITAREA ȘI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITĂ (DACĂ EXISTĂ)
- MĂSURI DE DELIMITARE PÂNĂ LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE (DACĂ EXISTĂ)
- MENȚIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ
- MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, CA REZULTAT AL PROGRAMELOR SPECIFICE
- REGLEMENTĂRI SPECIFICE EDILITARE – PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII – INCLUSE ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- SUNT PREVĂZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE – LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- SUNT PREVĂZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENȚII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU ÎN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT.

Întocmit,

Arh. Ionuț MATEIUC



coordonator urbanism

arh. Dan Octavian BOTEZ

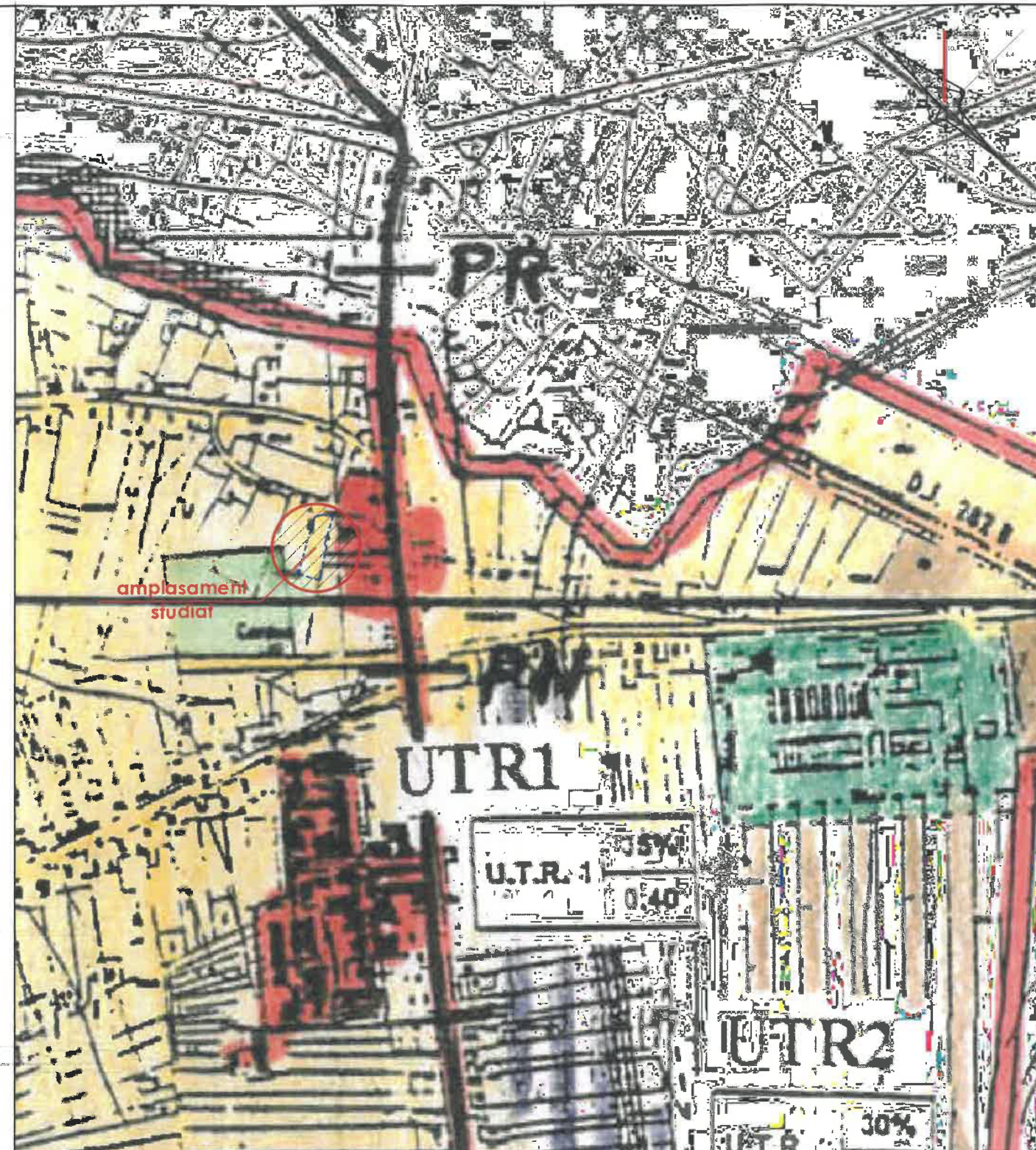


luni, 21 august 2023

șef proiect,

arh. Ionut Mateiuc

PLAN DE INCADRARE - SCARA 1/2000



**PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.
SCARA 1/5000**

SPECIFICAȚIE		NUME	 Straight Project & More s.r.l. CUI RO 36169265; 17/285/2016 Mun. Botoșani, str. Poștei nr. 9 cam. 415A, cam. 416A, etaj IV	CERINȚA	REFERAT / NR. / DATA	
VERIFICATOR		-				
 S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L. J7/285/06.06.2016 / C.U.I. 36169265 Mun. Botoșani, Strada Poștei nr. 9, cam. 415A, cam. 416A, etaj IV, jud. Botoșani, RO					BENEFICIAR: S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L. ADRESA INVESTIȚIEI: Oraș Flămânzi, strada Crihana nr. 1, CF 55458, pc 294, județ Botoșani	PROIECT NR. 86/2023
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1 / 2000 1 : 5000	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE SI EDUCARE	FAZA P.U.Z.	
Coordonator urbanism	Arh. D. O. Botez					
Proiectat	Arh. Ionut Mateiuc		Data 08.2023	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANȘA NR. P.U.Z. 01	
Desenat	Des. Stefan Panțiru					

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL ORAS FLAMANZI JUDETUL BOTOSANI

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

1	25% 0.50
	5.00 9.00

1. Procent de ocupare a terenului - P.O.T.
2. coeficient de utilizare a terenului - C.U.T.
3. Inaltimea minima a constructiilor propuse
4. Inaltimea maxima a constructiilor propuse

Legenda

- Limita zona studiata
- Limita proprietate (nr. cad. 55458)
- Imprejmuire propusa
- Edificabil (367.00 mp)
- Retrageri fata de limitele de proprietate / aliniament
- Suprafata de teren necesara realizarii accesului / racordului la str. Crihana NC 51617 - 700.00 mp
- Constructii existente
- Spatii verzi - 399.00 mp
- Constructii propuse - 200.00 mp
- Circulatie carosabila / parcare (cca. 7 locuri) - 245.00 mp
- Circulatie pietonala/trotuare - 156.00 mp
- Acces pietonal
- Acces auto

U.T.R. 1, - A. zona centrala - subzona de tip central: institutii publice si servicii (administrative, sanitare, cultura, comer, invatamant, culte, alimentatie publica si prestari servicii)
-Se propune reglementarea indicatorilor urbanistici conform P.U.G.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	POT = 0.00%	CUT = 0.00	POT = 20.00%	CUT = 0.40
Suprafata teren	1000 mp (nr. cad. 55458)			
Suprafata edificabila	0		367.00 mp	36.70%
Suprafata constructiilor propuse	0		cca. 200.00 mp	20.00%
Arie desaturata propusa	0		cca. 400.00 mp	0.40
Suprafata circulatii	0		401.00 mp	40.10%
Suprafata circulatii carosabile/parcare	0		cca. 245.00 mp	24.50%
Suprafata circulatii pietonale	0		cca. 156.00 mp	15.60%
Suprafata spatii verzi	0		cca. 399.00 mp	39.90%
TOTAL		0%		100%

SPECIFICATIE	NUME	CERINTA	REFERAT / NR. / DATA
VERIFICATOR			
BENEFICIAR:		S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L.	
ADRESA INVESTITIEI		Oras Flamanzi, strada Crihana nr. 1, CF 55458, pc 294, judet Botosani	
DENUMIRE PROIECT:		CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE SI EDUCARE	
REGLEMENTARI URBANISTICE			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara
Coordonator urbanism	Arh. D. O. Botez		1 / 500
Proiectat	Arh. Ionut Mateiuc		Data
Desenat	Des. Stefan Papiru		18.2023
PROIECT NR.		86/2023	
FAZA		P.U.Z.	
PLANSA NR.		P.U.Z. 03	



CONSTRUCTIE C1:
CENTRU DE FORMARE
SI EDUCARE
Regim de inaltime - P+1E
AC = cca. 200.00 mp
AD = cca. 400.00 mp
Volum = cca. 1800.00 mp
H max. = 9.00 m
Acoperis tip terasa
gr. de rezist. la foc = II

LEGENDA

- Hidrant
- Camin apa
- Stalp electricitate
- Fantana
- Limita proprietate
- Constructii



ORAȘUL FLĂMÂNZI
JUDEȚUL BOTOȘANI

Str. Dumitru Iov, nr. 284
Tel: 0231/552.351 / fax 0231/552.626
Email: orasflamanzi@yahoo.com
www.orasul-flamanzi.ro

Nr. 21.539 din 06.10.2023

ANUNȚ

Anunt public privind consultarea propunerii preliminare a Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism elaborate pentru realizarea obiectivului „ CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE “ Strada Crihana, nr. 1, oraș Flămânzi, județul Botoșani

În conformitate cu prevederile H.C.L nr. 88/29.11.2016 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aducem la cunostinta vecinilor si publicului interesat de a veni cu eventuale observatii si sugestii asupra etapei elaborarii propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic faza P.U.Z si R.L.U pentru realizarea obiectivului „CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE”, strada Crihana, nr. 1, oraș Flămânzi, județul Botoșani. Parcela de teren care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în CF nr. 55458 Flămânzi, nr. cad. 55458, în suprafata de 1000 mp, se afla în intravilanul orașului Flămânzi, proprietatea UAT Flămânzi.

Publicam azi 06.10.2023 pe site-ul Primariei orașului Flămânzi la adresa www.orasul-flamanzi.ro, sectiunea Anunturi, subsectiunea Urbanism si afisam la sediul primariei datele de identificare ale imobilului, conform tabelului urmator:

PRIMARIA ORAȘULUI FLĂMÂNZI

data anuntului: 06.10.2023

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERII PRELIMINARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
Etapa a II-a

Denumire: P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal si R.L.U. pentru realizarea obiectivului „CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE”, strada Crihana, nr. 1, oraș Flămânzi, județul Botoșani

Beneficiar: SC SOLUTION BM INVEST SRL

Proiectant: SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

PROPUNERE:

În esență tema urmărește analiza condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul orașului Flămânzi, în zona nordică a acestuia, pe o suprafață de teren cu acces din strada Crihana prin intermediul căii de acces, domeniu public al orașului Flămânzi, definirea condițiilor urbanistice necesare pentru CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE, într-un perimetru în care nu a existat vreo construcție și care are categoria de folosință curți construcții și arabil.

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Flămânzi, strada Crihana, nr. 1, cu următoarele vecinatati: la NORD – Proprietate privată - nr. cad. 50557, SUD – Proprietate privată - nr. cad. 55459; EST – Proprietate privată - nr. cad. 55459; VEST Proprietate privată - nr. cad. 55459. Parcela de teren care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în CF nr. 55458, Flamanzi, nr. cad. CF nr. 55458, în suprafata de 1.000 mp, se afla în intravilanul orașului Flămânzi, proprietatea SC SOLUTION BM INVEST SRL.

Total zona studiata: 1.000 mp

Accesul pe parcela se va face din strada Crihana.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primariei oraşului Flămânzi, str. Dumitru Iov, nr. 284 , la Compartiment Urbanism în perioada 06.10.2023-26.10.2023, între orele 8.00-13.00.
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA - consultarea documentatiei si formularea sugestiiilor (în scris) în perioada 06.10.2023-26.10.2023, la sediul Primariei oraşului Flămânzi , str. Dumitru Iov, nr. 284 , la Compartiment Urbanism, între orele 08.00-13.00 si pe site-ul primariei la adresa www.orasul-flamanzi.ro (în cazul în care, pana la data mentionata, nu vom primi punctul dumneavoastra de vedere, în conformitate cu prevederile legale, vom consemna ca nu aveti propuneri si observatii asupra planului urbanistic zonal supus consultarii).

Dezbaterea publica de la sediul Primariei va avea loc în data de 19.10.2023, ora 10, la sediul Primariei oraşului Flămânzi, str. Dumitru Iov , nr. 284, jud. Botoşani

Observatiile sunt necesare în vederea finalizarii elaborarii P.U.Z.

Raspunsul la observatiile transmise va fi pus la dispozitia publicului în scris, în termen de 3 zile de la raspunsul argumentat al initiatorului P.U.Z.-ului si publicat pe pagina de Internet a Primariei oraşului Flămânzi.

Persoana responsabila cu informare si consultarea publicului: Băltuță Anamaria – inspector Compartiment Urbanism, Flămânzi, str. Dumitru Iov, nr. 284, telefon 0231552351.

PRIMAR,
DAN OLOERIU



SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI
JUR. MARIANA MIULESCU

ÎNTOCMIT,
Inspector,
Băltuță Anamaria



Straight Project & More S.R.L

Strada Poștei nr. 9, cam. 415A-416A, Botoșani

office@str8project.ro

+40 743 756 595

PUZ – CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE SI EDUCARE

ORAȘ FLĂMÂNZI – CF 55458

CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE SI EDUCARE

beneficiar:	S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L.	
elaborator:	S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.	
contract:	86 / 2023	
număr proiect:	86 / 2023	
faza de proiectare:	PUZ	revizia: 00
perioada de elaborare:	august 2023	

CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

faza proiectare:	PUZ
beneficiar:	SC SOLUTION BM INVEST SRL prin Prisacariu Maria Oraș Flămânzi, str. Crihana nr. 1, jud. Botosani, NR. CAD. 55458
proiectant general	SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL Mun. Botoșani, str. Poștei nr. 9, cam. 415A și cam. 416A, J07/285/2016, CIF RO 36169265, Tel +40 743 756 595, email office@str8project.ro Șef proiect arh. Ionuț MATEIUC
urbanism	SC CONCEPT SRL Botoșani Botoșani, str. Gen. Gheorghe Avrămescu nr. 28B J07/886/92; CIF 3199286; tel +40 744 527 303 email dbotez@gmail.com Coordonator de urbanism arh. Dan Octavian BOTEZ Drept de semnătură D 1235 / 20 11 2008
Instalații	SC INGRID DESIGN SRL București, str. Arhiereul Calist nr. 6, Sector 2 J40/12597/2019; CIF 41671798; tel +40 723 550 395 Proiectant edilitare ing. Marian ENE

SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

Arh. Ionuț MATEIUC

IULIE 2023



COLECTIV DE ELABORARE

I.01 PROIECTANT GENERAL

- S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE SRL
 - ARH. IONUȚ MATEIUC

I.02 PROIECTANT URBANISM

- S.C. CONCEPT SRL
COORDONATOR URBANISM
 - ARH. DAN OCTAVIAN BOTEZ

I.03 PROIECTANT EDILITARE

- S.C. INGRID DESIGN SRL
 - ING. MARIAN ENE

BORDEROU PIESE SCRISE

Contents

PUZ – CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE SI EDUCARE.....	0
I.01 Proiectant general	2
I.02 Proiectant urbanism	2
I.03 Proiectant edilitare	2
Capitolul I. Introducere	5
I.01 Date de recunoaștere a documentației	5
I.02 Obiectul PUZ	5
I.03 Surse de documentare	5
Capitolul II. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice	6
II.01 Evoluția zonei.....	6
II.02 Zona și amplasamentul	7
II.03 Analiza geotehnică	7
II.04 Circulația	12
II.05 Echiparea edilitară	13
II.06 Probleme de mediu	13
II.07 Opțiuni ale populației	14
Capitolul III. Stabilirea modului de organizare arhitectural – urbanistică, categorii de intervenție reglementări	14
III.01 Elemente de temă.....	14
III.02 Descrierea soluției de organizare arhitectură - urbanistică.....	15
III.03 Organizarea circulației	16
III.03.1 Căi de comunicație, profiluri transversale și soluții	16
III.03.2 Parcaje	17
III.03.3 Sistematizarea verticală	17
III.03.4 Spații verzi.....	18
III.04 Zonificarea teritoriului	18
III.05 Regimul de înălțime	18
III.06 Regimul de aliniere a construcțiilor	18
III.07 Modul de utilizare a terenului	19
III.08 Echiparea edilitară	20
III.08.1 Alimentarea cu apă	20
III.08.2 Instalația de canalizare menajeră interioară	20
III.08.3 Instalații de canalizare exterioară.....	21
III.08.4 Alimentarea cu energie electrică	21
III.08.5 Telecomunicații.....	21
III.08.6 Alimentarea cu gaze naturale, asigurare încălzire	21
III.09 Obiective de utilitate publică.....	22
III.09.1 Obiectivul de utilitate publică propus.....	22
III.09.2 Circulația terenurilor	23
Capitolul IV. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu	23
Capitolul V. Concluzii	25



BORDEROU PIESE DESENATE

PUZ 01	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 2000
PUZ 02	Situație existentă	sc. 1 : 200
PUZ 03	Reglementări urbanistice	sc. 1 : 200
PUZ 04	Reglementări – echipare edilitară	sc. 1 : 200
PUZ 05	Reglementări – circulația terenurilor	sc. 1 : 200

SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

Arh. Ionuț MATEIUC

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURĂ

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

a. Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

b. Inițiator:

SC SOLUTION BM INVEST SRL

c. Proiectant general

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

d. Proiectant urbanism

S.C. CONCEPT SRL BOTOȘANI

e. Data elaborării

AUGUST 2023

I.02 OBIECTUL PUZ

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie tocmai studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul orașului Flămânzi, în partea de nord a acestuia, cu acces la str. Crihana prin intermediul căii de acces, domeniu public al orașului Flămânzi, situată la nord de amplasament, făcând legătura spre est cu E58, pentru construire CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE într-un imobil (teren) liber de construcții, cu funcțiune actuală de L - locuire.

I.03 SURSE DE DOCUMENTARE

În vederea întocmirii Planului urbanistic de zonă s-a studiat "Planul urbanistic general al Orașului Flămânzi" și Regulamentul general de urbanism aferent acestuia, HG nr. 525/1996, prevederile Codului Civil - titlul IV – despre servituți, Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Orașului Flămânzi cu nr. 35 / 05.07.2023, precum și studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- Ridicarea Topografică a zonei,

- Studiul Geotehnic,
Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-au avut în vedere prevederile legislației specifice, printre care:

- Legea 50 – 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 17 /N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”
- Certificatul de Urbanism nr 35 – 05.07.2023 eliberat de Primaria Orașului Flămânzi.

CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.01 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul luat în considerare, este situat în partea sudică a intravilanului, cu acces la strada Crihana (nr. cad. 51617) prin intermediul căii de acces, domeniu public al orașului Flămânzi – arteră secundară care face legătura cu E58 - arteră principală care face legătura la nord cu mun. Botoșani și la sud cu orașul Hârlău. Pe acest imobil nu a existat vreo construcție, și în continuare, imobilul este liber de construcții.

Amplasamentul studiat se găsește în U.T.R. nr. 5 zona L, locuințe.

Conform Planului urbanistic general al orașului Flămânzi, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic, are următoarele caracteristici:

- este situat în **intravilan**,
- este încadrat în **UTR 5, - L. Zonă locuințe**;
- delimitare:
 - N – drum acces - proprietatea orașului Flămânzi;
 - E – proprietate privată identificată prin nr. cad. 55459;
 - S – proprietate privată identificată prin nr. cad. 55459;
 - V – proprietate privată identificată prin nr. cad. 50557.
- RLU aferent PUG, precizează că este o zonă predominant locuințe.
Amplasamentul studiat este curți construcții și arabil, și este liber de construcții.

Tema de proiectare prezentată anterior (1.2 - Obiectul P.U.Z), precum și limita zonei studiate au fost stabilite de comun acord cu Primăria Orașului Flămânzi.

Studierea zonei include și vecinătățile terenului pe care se dorește realizare construcției pentru centru de formare și educare.

II.02 ZONA ȘI AMPLASAMENTUL

Terenul supus studiului în cadrul planului urbanistic zonal, localizat în partea nordică a intravilanului orașului Flămânzi, în vecinătatea E58, artera principală de circulație ce asigură spre nord legătura cu municipiul Botșani și spre sud legătura cu orașul Hârlău.

Conform "Planului Urbanistic General al orașului Flămânzi", acest teren se află în U.T.R. nr. 5 o zonă predominant cu locuințe individuale.

Suprafața totală a terenului studiat este de 1000 mp și are ca deținător S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L. cf. act de dezlipire autenticat cu nr. 381 din 10.02.2022 și este compusă dintr-o parcelă identificată prin numărul cadastral (CAD 55458).

Vecinătățile terenului sunt:

(Limitele parcelei și vecinătățile sunt prezentate detaliat în plansa P.U.Z. 03):

VECINĂTATE LA NORD:

- Cale de acces domeniu public al orașului Flămânzi, L = 9,36 m;
- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 50557, L = 7,21 m.

VECINĂTATE LA EST:

- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, L = 60,68 m.

VECINĂTATE LA SUD:

- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, L = 20,14 m.

VECINĂTATE LA VEST:

- Proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, L = 53,39 m.

II.03 ANALIZA GEOTEHNICĂ

Caracteristici generale al zonei amplasamentului

Condiții geomorfologice și geologice

Orașul Flămânzi este situat în partea de sud a județului Botoșani, pe cursul mijlociu al pârâului Miletin, fiind așezat în vestul Câmpiei Colinară a Moldovei la contactul cu Dealurile Siretului, pe cursul mijlociu al râului Miletin, în NE României.

Orașul Flămânzi se învecinează la N și V cu comunele Copălău și Lunca, la S cu comunele Frumușica și Prăjeni, iar la E cu Plugari din județul Iași.

Din punct de vedere geomorfologic, Comuna Flămânzi este așezată în zona de trecere dintre Câmpia Moldovei și podișul Sucevei subunități ale Podișului Moldovei.

Suprafața orașului este fragmentată în 4 văi ce au o direcție generală V-NV – E-SE. Patru din localitățile orașului, situate la dreapta râului Miletin sunt amplasate pe interfluvii alungite, cu lățimi ce nu depășesc 1500m, orientarea generală V-NV – E-SE și pante mai domoale pe această direcție. Dacă pe această direcție pantele au înclinări cuprinse între 2° și 6°, pantele versanților cu căderi spre N-NE au înclinări cuprinse între 7° și 19° iar versanții cu expunere S-SV au înclinări cuprinse între 7° și 13°.

Considerații geologice, geomorfologice și hidrologice

Privit în ansamblu, relieful orașului Flămânzi are un caracter sculptural, de eroziune și acumulare, dar și trăsături imprimate pe structura geologică. În lungul principalelor artere hidrografice, la baza unor denivelări mai accentuate și în anumite sectoare cu aspect depresionar au fost depuse cantități considerabile de sedimente, care au dat naștere reliefului de acumulare.

Legat de procesele geomorfologice actuale se poate aminti eroziunea, foarte răspândită pe teritoriul Flămânziului, datorată exploatării naraționale a terenurilor aflate în pantă și de intensitatea pluviudenudării. Este evidentă în special pe pantele dealurilor din câmpie (Dealul Crucii), iar pe Dealul Tîncușa, în zona de contact, și pe versanții de coastă ai Miletinului (Voloca, Chițoveanca, Piciorogani) răzoarele ading adâncimi de 5m. Totodată zona este puternic expusă riscului de deplasări de teren. Acestea pot fi în special de tipul alunecărilor în trepte, sub formă de valuri sau de tip hârtop.

Aspecte climatice

Orașul Flămânzi dispune de o climă temperat continentală, cu nuanțe excesive, datorată poziționării geografice a regiunii și a influenței directe a maselor de aer continental, de origine estică, în general reci și uscate iarna și foarte calde și uscate vara. Datorită expunerii teritoriului la contactul dintre Dealul Mare-Hârlău și Câmpia Colinară a Moldovei, zona prezintă trăsături climatice comune, dar și unele proprii, precum foehnizarea în jumătatea vestică, datorată configurației și orientării formelor de relief, de diferențele altitudinale și de dinamica locală a atmosferei.

Temperatura medie multianuală în zona Flămânzi este de 8,9°C, izoterma de 9°C urmărește în general curba de nivel de 120m din câmpie, iar cea de 8°C trece prin V și NV pe curba de nivel de 350m. Temperatura maximă absolută a fost de +39,4°C (aug. 1952), iar cea minimă absolută de -29°C (ian. 1929), astfel amplitudinea termică depășește 68°C. Numărul zilelor de vară este de circa 60, iar cel cu temperaturi tropicale poate depăși 12, în timp ce zilele cu îngheț variază între 120 și 130 anual.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 525mm. Izohieta de 500mm trece prin estul extrem al orașului, iar cea de 550mm trece prin zona forestieră mai înaltă din V și NV.

Totuși zona se caracterizează prin abateri semnificative față de medie, cu succesiuni de ani ploioși și secetoși. Numărul mediu al zilelor cu ninsoare este 31,3mm anual, iar durata stratului de zăpadă este 64,7 zile. În sezonul rece burnița, lapovița, poleiul și inversiunile termice au o frecvență ridicată.

Zona este una predispusă la secete, Diagrama curbei de asigurare a numărului de zile cu secetă în zona Flămânzi arată că o dată la doi ani seceta poate dura 28 de zile, iar la 10 ani 42 de zile.

În zona flămânzi se pot distinge trei subunități climatice: climatul dealurilor înalte, climatul depresiunii de contact Flămânzi – Frumușica și climatul câmpiei colinare Prăjeni-Todireni.

Hidrografia

Având în vedere condițiile fizico-geografice și nuanțele climatice excesive, mai ales datorită faptului că principala sursă de alimentare a unităților acvatice o constituie precipitațiile, regiunea se caracterizează printr-o rețea hidrografică deficitară și o lipsă acută de umiditate.

Caracteristica principală a pânzei freatice o constituie bogăția sa în apă și existența stratului acvifer aproape de suprafață, la 5-8m. Stratele acvifere cu ape potabile se află la baza orizonturilor de gresie, astfel apare un număr mare de izvoare captate, cu debit uniform, în dealurile Țiganca, Stahna, Holm, Cordon și Velnița.

Rețeaua de suprafață este constituită de râul Miletin și afluenții săi. Miletinul este al treilea afluent important de dreapta al Jijiei, izvorând în zona dealurilor Baisa-Crivât la SV de Botoșani. Miletinul traversează Flămânziul pe o distanță de 15km, iar lățimea albiei majore este variabilă, atingând chiar 1000m în zona Prisăcani, unde devine inundabilă la precipitații abundente. Albia minoră are o adâncime cuprinsă între 0,5-3 m și ățmea de 2-3m, cursul mijlociu și inferior fiind rectificat.

Încadrarea obiectivului în "Zone de risc"

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona 7₂ de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 100ani;
- Zonă cu cantități de precipitații peste 100-150 mm în 24 ore, cu arii afectate de inundații datorate reversării unui curs de apă și a scurgerilor de torenți.
- Zonă cu potențial mediu de producere a alunecării de teren și majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.

Adâncimea de îngheț

Conform NP 112/2013, adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 100÷110 cm.

Informații geotehnice

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din Executarea a două foraje geotehnice.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

Forajul 1

0,00 - 0,50 m - sol vegetal cafeniu;

0,50 - 2,70 m - argilă prăfoasă galbenă vârtoasă, ml. 1,0 devine vânată;

2,70 - 5,00 m - argilă nisipoasă, galben-vânată consistent-vârtoasă, ml 3,0 devine vârtoasă;

5,00 - 7,60 m - argilă nisipoasă verzuie consistent vârtoasă, ml 5,5 devine vârtoasă;

7,60 - 8,50 m - argilă vârtoasă cu intercalații de nisip, galben verzuie cu caracter mărnos;

Apa apare la -2,80m.

Forajul 2

0,00 - 0,60 m - sol vegetal cafeniu;

0,60 - 2,80 m - argilă prăfoasă galbenă vârtoasă;

2,80 - 5,10 m - argilă nisipoasă, galben-vânată consistent-vârtoasă, ml 3,1 devine vârtoasă;

5,10 - 7,70 m - argilă nisipoasă verzuie consistent vârtoasă, ml 5,6 devine vârtoasă;

7,70 - 8,40 m - argilă galbenă verzuie vârtoasă cu caracter mărnos;

Apa apare la -2,90m.

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 obiectivului proiectat.

Evaluarea informațiilor geotehnice

În vederea stabilirii exigențelor proiectării, Normativul NP 074/2022 introduce trei categorii geotehnice asociate cu riscul geotehnic considerat ca fiind redus în cazul Categoriei geotehnice 1, moderat în cazul Categoriei geotehnice 2 și mare în cazul Categoriei geotehnice 3. Pentru definirea riscului geotehnic sunt luați în considerare cinci factori: condițiile de teren, apa subterană, clasa de importanță a construcției, vecinătățile și zona seismică.

Urmând metodologia descrisă în normativul NP 074/2022, punctajul atribuit celor cinci factori menționați este următorul:

Factori avuți în vedere	Corelare	Punctaj
Condiții de teren	Teren bun	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Valoarea accelerației a terenului ag conform P100-1/2013	ag = 0,20g	2
Risc geotehnic	Moderat	9 puncte

Încadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform următorului tabel:

Nr. crt.	Risc geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6.....9	1
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3

Astfel, cu un punctaj total de 9 puncte riscul geotehnic este redus, iar Categoria geotehnică este 1.

Stabilitatea terenului

Terenul analizat pentru amplasarea investiției propuse nu ridică probleme de stabilitate.

Categoriile de teren în care se execută lucrările de săpătură

În conformitate cu prevederile din Indicatorul de norme de deviz referitor la terasamente Ts -1981, pământurile în care se vor efectua săpături se încadrează astfel:

- sol vegetal
- argilă prăfoasă
- argilă nisipoasă c-vârtoasă
- argilă nisipoasă vârtoasă
- argilă
- teren mijlociu - săpătură manuală, categ. I.
- teren tare - săpătură manuală, categ. II.
- teren tare - săpătură manuală, categ. II.
- teren tare - săpătură manuală, categ. II.
- teren mijlociu - săpătură manuală, categ. II.

Concluzii si recomandări

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare eotehnice constând din executarea a două foraje mai sus menționate (F1 și F2).

La stabilirea adâncimii de fundare se va ține seama de următoarele criterii:

Geotehnice, hidrologice și climatice:

- andâncimea la care apare un strat de pământ cu capacitatea portantă adecvată;
- nivelul apei subterane și presiunea apei (apă cu nvel liber, apă sub presiune) în corelare cu problemele care pot aparen în timpul execuției sau exploatare;
- miscări posibile a terenului și reduceri ale rezistenței stratului portant provocate de curgerea apei, de efctele climatice sau de lucrările de execuție;
- prezența pământurilor speciale;

- adâncimea până la care se pot produce degradări prin îngheț;
- adâncimea de afuiere;
- prezența de materiale solubile (carbon de calciu, roci saline, etc);
- efectele variațiilor de umiditate datorate unor perioade lungi de secetă urmate de perioade de precipitații abundente asupra proprietarilor pământurilor structural instabile, în zonele cu climat arid;

Proiectul de arhitectură prin care se impune cota +0,00.

Vecinătăți:

- efectele excavațiilor și/sau a epuizmentelor generale asupra fundațiilor și clădirilor învecinate;
- excavații ulterioare prevăzute pentru utilități sau alte construcții.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi 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.

Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos prăfos, vârtos.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare $D = 1,20$ m - $P_{pl} = 160$ kPa;
- pentru adâncimea de fundare $D = 1,50$ m - $P_{pl} = 180$ kPa;
- pentru adâncimea de fundare $D = 2,00$ m - $P_{pl} = 200$ kPa;

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-I/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

$a_g = 0,20$ g;

$T_c = 0,7$ sec.

Conform normativului NP074-2022 terenul se încadrează:

Risc geotehnic: *reduc.*

Categoria geotehnică: **1.**

Recomandări

În proiectarea și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare P.S.I.

La efectuarea săpăturilor pentru fundații, înainte de turnarea betoanelor se va solicita prezența pe teren a inginerului care a efectuat studiul geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului.

Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betonului se face prin semnarea procesului verbal de recepție a naturii și calității terenului de fundare.

Se va solicita prezența inginerului care a întocmit prezentul studiu geotehnic în următoarele situații:

- obligatoriu pentru verificarea și atestarea calității terenului de fundare;

- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația din teren și cea descrisă în studiul geotehnic;
- în cazul depistării unor accidente subterane pentru avizarea soluțiilor ce se impun;
- la verificarea unor lucrări dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții.

II.04 CIRCULAȚIA

Amplasamentul imobilului studiat, este situat în partea de nord a intravilanului orașului Flămânzi, delimitat la nord de cale acces, domeniu public al orașului Flămânzi, la est și la sud de proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, și la vest de proprietate privată identificată cu nr. cad. 50557. Terenul supus studiului în cadrul planului urbanistic zonal, are acces la strada Crihana, arteră secundară de circulație rutieră, prin intermediul căii de acces, domeniu public al orașului Flămânzi.

Artera de circulație existentă în zona studiată, drumuri modernizate, au următoarele profiluri transversale:

- **Strada Crihana nr. cad. 51617:** 2 benzi de circulație carosabilă
trotoare pietonale laterale: (pavele autoblocante) cu lățimi variabile, adiacent carosabilului
benzi de spații verzi și plantate la limita parcelor riverane cu lățime variabilă de până la 2 m

- **Cale acces, domeniu public al Orașului Flămânzi:**

1 bandă de circulație
trotoare pietonale laterale: carosabilul existent nu are trotoare pietonale

- Ocuparea terenurilor / analiza fondului construit existent

Terenul deținut de către S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L. în zona studiată, are categoria de folosință de curți construcții și arabil fiind liber de construcții.

Suprafața de teren de 1000 mp, categoria de folosință *curți construcții și arabil*, este constituită dintr-un singur imobil identificat prin CF 55458.

Bilantul teritorial al imobilului deținut de către S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L. în zona studiată, în proprietate ori în administrare, în situația existentă se prezintă după cum urmează:

BILANT TERITORIAL			EXISTENT			
NR.	DETINATORI TEREN / NUMAR CADASTRAL / CATEGORIE DE FOLOSINTA		SUPRAFATA		PROCENT	
	parcela		drum	mp		
	SC SOLUTION BM INVEST SRL	55458	Curți construcții și arabil		1000	100.00
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA				1000	100

	din care	construcții	0	0,00
		drum, platforme	0	0,00
		spații verzi și plantate	0	0,00
		trotoare, circulații pietonale	0	0,00

II.05 ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu energie electrică - a consumatorilor din incinta imobilului este asigurată din rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea se va realiza prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Pe amplasament nu există rețele urbane de distribuție energie electrică care să necesite deviere ori dezafectare.

Alimentarea cu apă se va asigura prin bransarea la rețeaua existentă de distribuție apă potabilă.

Pe amplasament nu există rețele urbane de distribuție apă potabilă care să necesite deviere ori dezafectare.

Canalizarea tuturor funcțiunilor este asigurată de rețeaua de canalizare din incintă (cămine, conducte, separatoare de hidrocarburi, separator grăsimi) și apoi vor fi dirijate către rețeaua orășenească de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor din zonă, este asigurată prin racordare la rețelele existente în zonă.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere, este asigurată de o centrală termică proprie.

La amplasarea construcțiilor se va ține seama de avizele eliberate de către deținătorii rețelilor de utilități existente în zona studiată.

II.06 PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura zone de formare și educare este în continuă creștere, prin urmare construirea unui centru de formare și educare este oportun.

Ținând cont de poziția construcției propuse pe teren, se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Potențial de producere – scăzut.

Probabilitate de producere – redusă.

Coeficient de risc - $K_h=0,05$

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

II.07 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele beneficiarului, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Implementarea unei zone pentru prestări servicii pentru un centru de formare și educare.
- asigurarea necesarului de spații verzi și plantate în concordanță cu funcțiunea propusă;
- asigurarea accesurilor auto și realizarea spațiilor de parcare necesare în zonă conform cerințelor R.L.U.
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

CAPITOLUL III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE REGLEMENTĂRI

III.01 ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul răspunde necesităților și oportunităților prezentate în capitolul anterior.

În esență tema urmărește analiza condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul orașului Flămânzi, în zona nordică a acestuia, pe o suprafață de teren cu acces din strada Crihana prin intermediul căii de acces, domeniu public al orașului Flămânzi, definirea condițiilor urbanistice necesare pentru **CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE**, într-un perimetru în care nu a existat vreo construcție și care are categoria de folosință curți construcții și arabil.

Planul urbanistic general încadrează zona de studiu în **UTR 5 , L - zonă de locuințe**.

În urma analizei din punct de vedere urbanistic a zonei, corelat cu prevederile Planului Urbanistic General, prezentul studiu trebuie să clarifice:

- funcțiunile teritoriului, activități permise în zonă, activități interzise;
- condiții de conformare a funcțiunii de centru de formare și educare;
- condiții de amplasare, regim înălțime;
- traseele de drumuri, circulația carosabilă;
- circulația pietonală;
- accesuri auto și pietonale;
- traseele rețelelor tehnico-edilitare, asigurarea utilităților.

Din analiza și concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior cât și concomitent cu PUZ-ul în lucru, a rezultat oportunitatea unei unități de formare și educare (deficitară în localitate), în baza unor reglementări urbanistice care sunt propuse prin prezenta documentație.

Se preconizează realizarea unei construcții moderne, complet echipată, care să corespundă exigențelor actuale și să corespundă legislației specifice în vigoare.

III.02 DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURĂ - URBANISTICĂ

Modul de organizare a terenului a avut în vedere următoarele cerințe:

- respectarea cu strictețe a regimului juridic existent al terenului;
- asigurarea condițiilor optime de construibilitate pentru noul obiectiv;
- amplasarea construcției propuse astfel încât principalele funcțiuni să poată beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientare favorabilă;
- POT maxim 35% (existent 0,00%);
- asigurarea unor circuite carosabile și pietonale care să asigure accesul spre amplasament din strada Crihana;
- asigurarea unei sistematizări verticale a terenului care să favorizeze circulația pietonală precum și scurgerea apelor pluviale;
- spațiile plantate vor asigura o perdea verde de protecție contra poluării sonore și a prafului;
- se va prevedea dotarea cu: mobilier urban, bănci, coșuri de gunoi și corpuri de iluminat;
- organizarea colectării selective a deșeurilor generate în zonă, în pubele ecologice, urmărind o eficiență reciclare a acestora;
- se va ține cont de potențialul economic al zonei;

Din punct de vedere al tramei stradale, s-a păstrat traseul actual al arterei existente (Strada Crihana cad. 51617), aceasta fiind completată cu accesuri (modernizate) în perimetrul zonei studiate, cu alei și platforme carosabile și spații de parcare care să deservească funcțiunile propuse.

În partea de Nord a amplasamentului studiat, se va realiza accesul prin intermediul căii de acces, domeniu public al orașului Flămânzi, care va avea un profil stradal de 9 m, câte o bandă pe fiecare sens de circulație și trotuare pietonale pe ambele sensuri de mers care vor avea o lățime de 1,5 m și vor fi mărginite de spații verzi care vor avea o lățime variabilă de până la 2,0 m.

Având în vedere tema program, concluziile rezultate în urma analizei situației existente, principiile organizatorice și compoziționale, în vederea întocmirii PUZ perimetrul studiat a avut în vedere atât suprafața de teren (1000 mp), ce constituie amplasamentul efectiv al centrului de formare și educare dar și teritoriul aferent arterei carosabile adiacente, care constituie *zona de intervenție urbanistică pentru asigurarea accesibilității la obiectivul propus*.

Principiul de organizare urbanistică a zonei studiate a pornit de la premiza realizării unei zone dezvoltate armonios unde completarea acesteia cu funcțiunea de centru de formare și educare este dezirabilă prin lipsa acestei funcțiuni în localitate.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- zonificarea funcțională a terenului aferent PUZ, cu stabilirea de subzone funcționale ca parte a zonei funcționale în care activitățile umane prezintă caracteristici comune și care se desfășoară în spații amenajate și construite care au caracteristici comune (instituții publice și servicii – administrative, sanitare, comerț, învățământ, culte alimentație publică, prestări servicii - căi de comunicație rutieră și construcții aferente, circulații, spații verzi);
- sistematizarea incintei propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează a se realiza,

deservirea funcțiunilor cu drumuri de acces modernizate

- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri în așa fel încât să se respecte prevederile Codului Civil și legislația specifică în domeniu;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltările viitoare prin definirea indicatorilor urbanistici *“procent de ocupare a terenului”*, respectiv *“coeficient de utilizare a terenului”*, *regim de înălțime*, sistem de invelitori etc., detaliate pe planșele cu propuneri cât și în *“Regulamentul de aplicare aferent PUZ”*;
- prevederea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiunilor preconizate;

Pentru atingerea premizelor menționate mai sus, coroborate cu datele de temă, pentru aceasta suprafață de teren, se propune schimbarea zonei funcționale, definită în PUG Flămânzi și RLU aferent, astfel:

UTR 1 – IS - zonă centrală de instituții și servicii.

III.03 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

III.03.1 CĂI DE COMUNICAȚIE, PROFILURI TRANSVERSALE ȘI SOLUȚII

Accesurile carosabile necesare noului obiectiv sunt pentru:

- aprovizionare, acces la curtea de serviciu și la platforma betonată.
- autoturisme personal, acces la locurile de parcare

Principala cale de comunicație ce delimitează la nord zona studiată este cale de acces, domeniu public al Orașului Flămânzi, prin care se va realiza accesul din strada Crihana.

Profilul transversal al străzii Crihana este determinant în concordanță cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor și a prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

La analiza drumurilor existente și la propunerile de intervenție asupra acestora s-a avut în vedere respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobate cu Ordin MT nr. 45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stâlpilor și a pomilor în

- localități urbane (aprobate cu Ordin MT nr. 47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane (aprobate cu Ordin MT nr. 48/1988);
- Canalizare și apă
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Străzi profiluri transversale
 - STAS 10144/2-92 Străzi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Străzi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea intersecțiilor de străzi

III.03.2 PARCAJE

PARCAREA MAȘINILOR se va face EXCLUSIV pe terenul aflat în proprietate prin realizarea de parcuri la nivelul solului:

Locuri de parcare: minim 7 locuri de parcare din care 1 loc de încărcare electrică

Suprafața parcarilor destinate personal în incinta lotului:	cca.	87,50 mp
Suprafata circulatiilor auto in incintă:	cca.	157,50 mp
Total circulatii + suprafata parcaje:	cca.	245,00 mp.

III.03.3 SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

În zona studiată, configurația topografică a terenului este un versant, cu pante mici, dirijarea apelor pluviale spre punctele de colectare făcându-se natural spre partea de nord.

Pentru realizarea obiectivului studiat sunt necesare lucrări în vederea asigurării unei declivități acceptabile pentru:

- Asigurarea accesurilor în clădire;
- Realizarea parcajelor
- Scurgerea apelor de suprafață.

La amplasarea noilor construcții precum și la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea în vedere rezolvarea unitară a colectării apelor pluviale și dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei.

Apele meteorice, după colectarea lor și epurarea prin sisteme de separatoare de nisip și uleiuri petroliere "Separator de nisip și ulei mineral", asigurându-se încadrarea în normele Normelor NTPA-002/2002, se vor racorda la rețelele de incintă și apoi vor fi deversate la rețeaua orășănecă.

Cota +/-0.00 a construcțiilor proiectate va fi de 104.80 m, cu 30 cm peste cota axului străzii adiacente.

III.03.4 SPAȚII VERZI

Spațiile verzi amenajate la realizarea obiectivului comercial vor reprezenta cca. 39,90% din suprafața terenului. Acestea vor fi folosite și pentru realizarea rețelelor subterane, amplasarea stâlpilor pentru iluminatul public și pentru plantarea pomilor.

III.04 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifică într-o unitate teritorială de referință (încadrare funcțională conform definirii din PUG Flămânzi și a RLU aferent):

IS – zonă instituții și servicii:

- *total suprafață edificabilă 367,00mp (zonă prestări servicii)*- din care 200,00 mp, pentru realizarea construcției propuse cu rol de centru de formare și educare.
- *căi de comunicație rutieră și construcții aferente și zonă depozitare deschisă,*
- 401,00 mp, pentru realizarea de alei și platforme carosabile, parcare și circulații pietonale;
- *amenajări spații verzi*
 - 399,00 mp, pentru amenajările de spații verzi și plantate (perdele verzi și spații verzi amenajate, plantații de aliniament stradal).
- rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaz metan, energie electrică, climatizare și telefonizare)

III.05 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Respectând regimul de înălțime al construcțiilor existente, regimul de înălțime propus pentru zona studiată este de P + 1E, înălțimea maximă a construcției propuse fiind de 9.00 m.

III.06 REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- profilele transversale ale străzilor la care se aliniază parcela propusă și asigurarea vizibilității în intersecții
- regimul de înălțime al construcțiilor (existente și propuse)
- distanțe adecvate, de bună vecinătate față de vecinătăți
- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare din zonă
- efecte compoziționale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "limita zonei de construire" (limita edificabilului) indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situațiile rezultate concret la construire.

Regimul de aliniere al construcțiilor este corelat cu aliniamentele existente la arterele de circulație principale, în cazul de față de cale acces.

La amplasarea construcțiilor se vor asigura următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

N: - minim 20.00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu cale de acces, domeniu public al Orașului Flămânzi.

E: - minim 2.00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată identificată cu număr cadastral 55459.

S: - minim 5.00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată identificată cu număr cadastral 55459.

V: - minim 3.50 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată identificată cu număr cadastral 50557.

III.07 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientului de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Potrivit prevederilor stabilite prin PUG și RLU, pentru zonele funcționale IS, «în funcție de necesitățile funcțiunii, de contextul urban precum și de aspecte estetice și compoziționale, POT și CUT se stabilesc prin PUZ+RLU aprobat» în condițiile legii.

Zona studiată având un caracter dominant de zonă de unități industriale, depozitare și transport, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- POT max. 35%;

- CUT max = 0,40

Având în vedere cele de mai sus, pentru zona studiată, bilanțul teritorial comparativ (existent și propus) cunoaștem următorii parametri:

Bilant teritorial	existent		propus	
	Mp	%	mp	%
Suprafață totală teren	1000,00 mp	100.00	1000.00	100.00
Subzona circulație carosabilă	0.00	0.00	245.00	24.50
Subzonă edificabil	0	0.00	200.00	20.00
Subzonă spații verzi plantate	0.00	0.00	399.00	39.90
Trotuare, circulații pietonale	0.00	0.00	156.00	15.60
POT %	0.00		20.00	
CUT	0.00		0.40	

Bilanțul teritorial înscris pe planșa “planșa 3 Reglementări” ilustrează coeficientul de utilizare a terenului CUT și procentul de ocupare a terenului POT, indicatori urbanistici care se încadrează în prevederile stabilite prin PUG pentru Unitatea Teritorială de Referință UTR 1.

III.08 ECHIPAREA EDILITARĂ

III.08.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Branșamentul se realizează la rețeaua de apă potabilă locală și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer cat și pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu, după caz.

În vederea satisfacerii necesarului de debit mai sus menționat, la o viteză medie de circulație a, apei de 1.32 m/s și o pierdere liniară de 39,71 m/km, bransamentul se recomandă să se realizeze prin intermediul unei conducte din PE 100 de înaltă densitate, SDR 17 PN = 10 bar, Ø 50 mm.

Sarcina hidrodinamică necesară funcționării instalației interioare de alimentare cu apă, este de 22 mH₂O.

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe bransamentul de apă pe rețeaua exterioară, va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu apometru ce va fi citit de regia de apă. Pentru a monitoriza consumul de apă intern se vor monta două apometre cu citire în sistemul BMS: un apometru ce va deservi instalația interioară de alimentare cu apă și un apometru ce va deservi instalația de umplere a rezervei de apă incendiu, după caz.

Căminul este o construcție dreptunghiulară, subterană, cu dimensiunile de 1, 0 x 1,50 m cu pereții, radierul și placă din beton armat hidroizolat. Căminul va fi carosabil, izolat la exterior împotriva apelor freactice.

Aceste instalații asigură alimentarea armăturilor obiectelor sanitare din grupurile sanitare.

Parametrii de debit și presiune se vor asigura direct de la rețeaua de apă existentă în zonă.

Prepararea apei calde se va realiza prin intermediul centralei termice proprii.

III.08.2 INSTALAȚIA DE CANALIZARE MENAJERĂ INTERIOARĂ

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară din incintă, următoarele categorii de ape uzate:

Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC-urilor;

Apele uzate accidentale de pe pardoseală se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă. Rețeaua de canalizare nou proiectată se racordează la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

III.08.3 INSTALAȚII DE CANALIZARE EXTERIOARĂ

Canalizarea în incintă va fi realizată în sistem de canalizare separativă a apelor uzate menajere, a apelor uzate meteorice de pe terasă și din zona de parcare, ele continuând până la cele 2 cămine de racord (CR1 și CR2) amplasate pe proprietate racordate astfel:

Apele meteorice, ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor, de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Bulanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterrane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate către un separator de hidrocarburi și apoi deversate în bazinul de retenție. Apele pluviale, colectate în bazinul de retenție, se vor pompa în căminul de racord și apoi direcționate către rețeaua publică de canalizare.

Instalațiile se execută din:

- pentru conductele de legătură ale obiectelor sanitare: tuburi și piese de legătură din polipropilenă PP;
- pentru coloanele de canalizare menajeră: tuburi și piese de legătură din PP;
- pentru coloanele de canalizare pluvială: tuburi izolate împotriva înghețului și piese de legătură din PP;
- pentru conductele de canalizare înglobate sub cota 0.00 și conductele de canalizare exterioare: tuburi și piese de legătură din PVC – KG ;
- se vor utiliza cămine de canalizare din beton DN800 pentru înălțimi mai mici de 1.5 m și DN1000 pentru înălțimi mai mari de 1.5m.

III.08.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Racordarea noului obiectiv la Sistemul Energetic Național (SEN) se va face prin intermediul unui tablou electric. Măsură (contorizarea) energiei electrice se va face pe medie tensiune, rezultând costuri eficiente.

Distribuția energiei electrice în clădire se va realiza prin intermediul tabloului general de distribuție TEG și a tablourilor de distribuție secundare.

III.08.5 TELECOMUNICAȚII

Obiectivul propus va fi bransat la rețeaua din zona de servicii de telecomunicații. Se vor asigura conexiuni, cablaje la telecomunicații și la internet.

Obiectivul va fi prevăzut cu:

- instalație voce-date.

III.08.6 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE, ASIGURARE ÎNCĂLZIRE

Bransamentul la rețeaua locală de gaze naturale se va realiza prin intermediul unui PRM amplasat la limita de proprietate. Rețeaua interioară de gaze naturale va respecta toate normele de siguranță în vigoare.

Prepararea agentului de încălzire va fi realizat cu ajutorul unei centrale termice murale proprii.

III.09 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

III.09.1 OBIECTIVUL DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUȘ

Pe terenul analizat se propune construirea unui CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE și a amenajărilor aferente necesare: amenajare parcare, amplasare mijloace publicitare, amenajare accesuri auto.

Se pot enumera următoarele obiective comunitare:

Crearea locurilor de muncă: Un centru de formare și educare poate oferi locuri de muncă pentru comunitate, atât pentru personalul de instruire cât și pentru viitorii cursanți care vor fi specializați în diferite domenii.

Suținerea economiei locale: Prin intermediul activităților de formare și educare, firma privată poate deservi și sprijini alte afaceri din zonă, asigurând un flux eficient de servicii și de personal calificat pentru industriile aflate în continuă dezvoltare din orașul Flămânzi cât și din localitățile limitrofe.

Contribuția la infrastructură: Un centru de formare și educare poate necesita construcția sau îmbunătățirea infrastructurii locale, cum ar fi drumuri, căi de acces sau rețele de utilități. Aceste investiții pot avea un impact pozitiv asupra comunității, îmbunătățind infrastructura existentă.

Generarea veniturilor fiscale: Prin activitatea de formare și educare, firma privată poate contribui la generarea de venituri fiscale pentru autoritățile locale prin plata impozitelor și taxelor corespunzătoare.

- *Principale caracteristici ale construcției:*

1. SĂLI DE CURS
2. ZONĂ DE BIROURI
3. ÎNCĂPERI AUXILIARE

- *Organizarea spațial-funcțională pentru CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE:*

Parter: săli de curs, circulații orizontale și verticale, birouri, cameră tehnică.

Etaj: săli de curs, circulații orizontale și verticale, birouri.

- *Sistem constructiv*

Fundații continue din b.a. pe sub stâlpi și ziduri.

Suprastructura va fi din cadre monolite din b.a. cu stâlpi și grinzi din b.a..

Acoperișul va fi de tip terasă și se va realiza din b.a.. La partea superioară se va adopta un sistem adecvat atât pentru hidroizolare cât și pentru termoizolarea construcției.

Acoperișul terasă va avea pante de scurgere adecvate care vor dirija prin intermediul burlanelor apele meteorice în afara construcției propuse.

- *Închideri exterioare și compartimentări interioare*
 - Pereții exteriori vor fi realizați din zidărie de BCA și vor fi termoizolați la exterior cu polistiren expandat sau cu vată minerală pentru a asigura confortul termic necesar pe timpul exploatarei;
 - Tămplăria va fi din PVC sau din aluminiu de culoare gri antracit;

Compartimentări interioare:

- sisteme de închideri ușoare cu pereți de gipscarton;
- partiții cu panouri fixe și uși din hpl 13 mm, culoare gri deschis (la grupurile sanitare);

- *Finisaje interioare*

Pardoseli + plinte:

- plăci ceramice antiderapante în grupuri sanitare și în spațiile tehnice;
- plăci ceramice sau pardoseli epoxidice în sălile de clasă și în zonele de circulație;
- plăci ceramice sau parchet de uz intens în zonele de birouri.

Pereți:

- vopsitorii lavabile pentru pereți;
- zone placate cu faianță (grupuri sanitare, vestiare);

Tavane / plafoane:

- vopsitorie lavabilă RAL 9010;

Tâmplărie interioară:

- uși din MDF;
- uși rezistente la foc conform scenariu de securitate la incendiu;

- *Finisaje exterioare*

- soclu din beton monolit termoizolat cu polistiren extrudat, tencuială decorativă culoare gri.
- fațadă din tencuieli decorative în tonuri de gri;
- Atic din tablă cu grosimea de cel puțin 2 mm cu părțile vizibile vopsite în câmp electrostatic, culoare gri;
- amenajări, alei și platforme, carosabile și pietonale;
- amenajări spații verzi;
- rețele alimentare cu apă, canalizare, gaze, electrice, telecomunicații;

III.09.2 CIRCULAȚIA TERENURIILOR

Necesitățile de amplasare a obiectivului de investiție, nu impun alte intervenții asupra situației juridice ale terenurilor:

- Regimul juridic al terenului aflat în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice rămâne neschimbat.
- Terenurile aflate în domeniul public rămân cu aceeași formă de proprietate.

CAPITOLUL IV. SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

Igiena aerului

- În spațiile propuse trebuie asigurat un volum de aer de minim 4 mc/persoană.
- Datorită ventilației naturale realizate prin ochiurile mobile ale ferestrelor, concentrația dioxidului de carbon provenit din respirație nu va depăși 0.01 % din volum.

- În cadrul clădirilor propuse, nu se vor folosi material de construcții care să degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au în compoziție azbest.

Ventilarea spațiilor

Toate spațiile vor fi ventilate natural organizat, dimensionarea ochiurilor mobile făcându-se astfel încât să fie asigurate 3 schimburi pe oră, viteza curenților de aer nedepășind 0.3 m/s.

Igiena apei

Localitatea dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă, sistem dispus și în amplasamentul propus. Conform S.R.1478. debitul necesarului de apă va fi asigurat printr-un branșament la rețeaua publică din zonă.

Apele uzate colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică din zonă prin intermediul unui branșament realizat din tuburi de KGEM.

Apele uzate menajere vor fi preluate de la consumatori prin canale închise și trimise la stația de epurare. În felul acesta solul și subsolul din zonă vor fi protejate împotriva acestor poluanți.

Etanșeitatea la aer, gaze și vapori

Dimensiunile elementelor de construcție exterioare, caracteristicile tehnice ale materialelor folosite pentru pereți exteriori, planșee de pod se vor încadra în prevederile SR 6472/7 privind rezistența minimă necesară la permeabilitate la aer.

În ceea ce privește etanșeitatea la vapori a închiderilor exterioare, dimensionarea elementelor de construcție se va face în scopul asigurării unui regim de umiditate normal a elementelor de construcție, pe perioada explorării acestora, conform prevederilor SR 6472/4.

De asemenea, caracteristicile tehnice ale materialelor folosite vor asigura neacumularea apei provenite din condensul vaporilor, iar umiditatea acestora, în timpul perioadei reci a anului nu depășește valorile maxime admisibile prevăzute în SR 6472/4.

Evacuarea deșeurilor solide

Deșeurile solide se vor depune în pubele de gunoi cu capacitate de 110 l fiind evacuate la cel mult 3 zile.

Distanța platformei de gunoi față de clădiri va fi cel puțin 10 m. Și aceste deșeuri vor fi colectate pe baza unui contract cu întreprinderea specializată.

Iluminatul

Iluminatul natural. Încăperile clădirilor proiectate vor beneficia de iluminatul natural, predominant pe laturile de sud și de est, înălțime parapetului ferestrelor va fi de 90 cm în zona birourilor și a sălilor de curs iar în zonele tehnice va fi de 160 – 180 cm.

Iluminatul artificial

Se va asigura un iluminat artificial conform normelor.

Izolația termică, hidrofugă și economică de energie

Protecția termică necesară pe timp friguros a elementelor de închidere asigurate în toate cazurile temperaturii pe suprafața elementului mai mari decât temperatura punctului de rouă.

Protecția împotriva zgomotului

Izolarea acustică a unităților funcționale împotriva zgomotului din spațiile adiacente se asigură prin elemente de construcție. Astfel, pereții, planșeele și pardoselile vor asigura indici de izolare la zgomot aerian și de impact superioare valorilor de 51 dB (atenuate) și de 60 dB (impact).

Protecția ecosistemelor terestre și acvatică

Nu este cazul.

Lucrările de reconstituire ecologică

Prin lucrările de amenajare propuse: construcții, platforme, spații verzi de protecție, vor aduce acest teren, printr-o exploatare normală, în limitele admise privind protecția mediului.

Prevederile pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul pentru acest tip de funcțiuni.

CAPITOLUL V. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic zonal "**CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE**" – oraș Flămânzi, strada Crihana nr. 1, jud. Botoșani, s-a făcut în condițiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - actualizată, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, a "Hotărârii pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism", adică HGR 525-96.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Reglementările aferente devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire.

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul urbanistic general;
- fondul construit existent (starea clădirilor, materiale de construcții);
- circulație și echipare edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Prin aprobarea PUZ, la organizarea viitoare a zonei luate în studiu se prevede:

- **înființarea unei subzone pentru centru de formare și educare**, pe o suprafață de teren de **1000,00 mp, teren privat aflat în proprietatea S.C. SOLUTION BM INVEST în baza actului de dezlipire autentificat cu nr. 381 din 10.02.2022;**
- Autorizarea lucrărilor de construire se va putea face doar cu retragerea corespunzătoare a aliniamentelor parcelei cu 20.00 m față de limitele de proprietate actuală în zona de acces, de 2.00 m față de limitele de proprietate estice, de 3,5 m față de limitele laterale vestice și de 5.00 m față de limita de proprietate posterioară- sud.
- **asigurarea necesarului de spații verzi și plantate** în concordanță cu funcțiunea propusă;
- **asigurarea accesurilor auto** și realizarea spațiilor de parcare necesare în zonă în concordanță cu reglementările stabilite prin PUG aprobat și RLU aferent;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei **zone urbane dezvoltate armonios**,
- **asigurarea utilităților** necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.



Costul lucrărilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor, precum și pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de către acesta.

Costul lucrărilor de configurare a acceselor în incintă, a racordurilor rutiere și refacerea trotuarelor din imediata vecinătate a amplasamentului vor fi de asemenea suportate de investitor.

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

Șef proiect arh. Ionuț MATEIUC

S.C. CONCEPT SRL Botoșani

Coordonator urbanism arh. Dan Octavian BOTEZ

vineri, 29 septembrie 2023



Straight Project & More S.R.L

Strada Poștei nr. 9, cam. 415A-416A, Botoșani

office@str8project.ro

+40 743 756 595

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. – CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

ORAȘ FLĂMÂNZI – CF 55458

CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

beneficiar:	SC SOLUTION BM INVEST SRL	
elaborator:	S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.	
contract:	86/ 2023	
număr proiect:	86 / 2023	
faza de proiectare:	PUZ	revizia: 00
perioada de elaborare:	august 2023	



COLECTIV DE ELABORARE

I.01 PROIECTANT GENERAL

- S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE SRL
 - ARH. IONUȚ MATEIUC

I.02 PROIECTANT URBANISM

- S.C. CONCEPT SRL
 - ARH. DAN OCTAVIAN BOTEZ

BORDEROU PIESE SCRISE

Curpins

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. – CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE	0
I.01 Proiectant general	1
I.02 Proiectant urbanism	1
Capitolul I. Dispoziții generale	3
I.01 Rolul regulamentului local de urbanism	3
I.02 Baza legală	3
I.03 Domeniul de aplicare	4
Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	4
II.01 Reguli generale cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
II.01.1 Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei	4
II.01.2 Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire	4
II.02 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
II.03 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	6
II.03.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	6
II.03.2 Amplasarea construcțiilor față de aliniament	6
II.03.3 Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	6
II.04 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor	7
II.04.1 Forma și dimensiunile terenului	7
II.04.2 Regim de înălțime	7
II.04.3 Aspectul exterior al construcțiilor	8
II.05 Reglementările cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	8
II.05.1 Parcajele	8
II.05.2 Spații verzi și plantate	8
II.05.3 Împrejurimi	8
Capitolul III. Zonificarea funcțională	9
Capitolul IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	9
IV.01 Secțiunea II: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	13

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

I.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Orașului Flămânzi (piese scrise și piese desenate)

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale în conformitate cu prevederile Legii nr. 50.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului în cauză se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic de Zonă și Regulamentului local de urbanism – aprobat, este necesară elaborarea unei noi documentații, conform prevederilor legale.

I.02 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ al orașului Flămânzi stau:

Legea 50/1991, republicată, completată și modificată cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"

Ghidul de elaborare PUZ GM-010-2000

Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996

Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

Regulamentul General de Urbanism aferent PUG Orașul Flămânzi, cu reglementările stabilite prin UTR 1 – Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: IS- zonă instituții și servicii.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

I.03 DOMENIUL DE APLICARE

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative care stabilesc ocuparea și utilizarea terenurilor funcție de zonele funcționale.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat (parcelele precizate în planșa de reglementări urbanistice – planșa PUZ 03).

După aprobarea PUZ, prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.01 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat

Utilizarea funcțională a terenurilor este reprezentată grafic în planșa PUZ 03 – Reglementări urbanistice

II.01.1 REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

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

II.01.2 REGULI PENTRU ETAPA DE ORGANIZARE A EXECUȚIEI ȘI CONSTRUIRE

- În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambient. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă special amenajată în acest scop, în afara zonei de execuție
- Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale
- În proiectul de execuție, la eventualele compactări ale terenului nu se vor executa prin vibrație pentru a nu afecta construcțiile învecinate.
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice se va face către un sistem centralizat de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate
- Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă
- Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate conform legislației în vigoare

- La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor PUZ.

II.02 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contact prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară – parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

Procentul de ocupare a terenului – POT, exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat POT stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic POT arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă circulații, spații libere ori plantate.

Valorile CUT (coeficient de utilizare a terenului, definit ca fiind raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă: POT, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării reglementărilor din Regulamentul General de Urbanism:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în certificatul de urbanism, vezi articolul 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

II.03 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II.03.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Nord minim 20.00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu drum acces, domeniu public oraș Flămânzi;
- Sud minim 5.00 m de la limita posterioară de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată identificată prin nr. cad. 55459;
- Vest minim 3.50 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată identificată prin nr. cad. 50557;
- Est minim 2.00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (conform Anexei nr. 3 din R.G.U.)

II.03.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin Certificatul de urbanism.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex. Linia casei, linia gardului, a lotului).

II.03.3 DITANȚELE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil ($2.0 \text{ m} - H/2$), precum asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale ale pompierilor.

Amplasarea clădirii pe parcelă este prezentată în planșa PUZ 03 – Reglementări urbanistice. Pentru amplasarea Centrului de Formare și Educare s-a prevăzut o retragere de minim 20,00 m față de limita de proprietate cu cale de acces, domeniu public al orașului Flămânzi, în nord, minim 5,00 m față de limita posterioară din sud cu proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459, minim 3,50 m față de limita laterală din vest cu proprietate privată identificată cu nr. cad. 50557 și 2,00 m față de limita laterală din est cu proprietate privată identificată cu nr. cad. 55459. Împrejmuirea se va realiza pe conturul proprietății.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii:

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.).

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 25 din R.G.U.).

Terenul studiat are asigurat accese auto și pietonale din str. Crihana prin intermediul căii de acces, domeniul public al orașului Flămânzi.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din planșa PUZ 03 – Reglementări urbanistice.

Accesele carosabile pe parcelă precum și spațiul de manevră pentru vehiculele ce asigură aprovizionarea se vor realiza conform normativelor în vigoare, urmând a fi detaliate în etapele de proiectare viitoare.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care definesc acest domeniu:

- Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242/1993.

II.04 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

II.04.1 FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste condiții se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării Centrului de Formare și Educare, asigurării acceselor carosabile și pietonale din drumul public, realizării locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse precum și a spațiilor verzi – minim 20% din suprafața terenului.

II.04.2 REGIM DE ÎNĂLȚIME

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (art. 31 din R.G.U.)

Înălțimea construcției stabilită pe baza criteriilor de funcționalitate, va fi de P+1E. Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

II.04.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.)

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.)

Se va urmări îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor, prin folosirea de materiale noi și moderne, precum și realizarea amenajărilor exterioare cu caracter public.

II.05 REGLEMENTĂRILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

II.05.1 PARCAJELE

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu prevederile Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane – P132-93 și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

II.05.2 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau căi de circulație să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 20% din suprafața de aliniament și clădiri, conform art. 6.10. din Anexa nr. 6 din R.G.U.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, scuaruri, plantații arboricole de protecție către Strada Crihana.

II.05.3 ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta următoarele reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament, se recomandă garduri cu soclu cu panouri transparente dublate sau nu de gard viu sau garduri cu panouri opace.

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00-2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor

În cazul construcție Centru de Educare și Formare, pentru realizarea împrejmuirilor se vor urmări următoarele reguli:

- față de limitele de proprietate din nord cu acces din strada Crihana se recomandă garduri cu soclu cu panouri transparente dublate sau nu de gard viu sau garduri cu panouri opace.

- față de limitele laterale și posterioară (laturile orientate est, vest și sud) se recomandă realizarea unei împrejmuiți cu soclu și panouri transparente sau opace (după caz) de maxim 2,20 m înălțime.

Indiferent de soluțiile adoptate, propunerea de împrejmuire trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate, întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării în condițiile legii.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat sa se realizeze – CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE.

Terenul studiat ce face obiectul PUZ are o suprafață de 1000 mp conform extrasului de carte funciară. Reglementările zonei se pot studia în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire. Derogarea propusă de prezentul PUZ față de reglementările PUG aprobat, va fi aceea de instituire locală de zonă de dezvoltare pentru construcții cu funcțiuni de prestări servicii.

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit și al amenajărilor exterioare.

Se interzice autorizarea de unități care prezintă pericol public tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Planul urbanistic general incadrează zona de studiu în **UTR nr. 5, zonă locuințe**. Zona studiată este o zonă predominant locuințe individuale. Se dorește schimbarea funcționalității și incadrarea terenului studiat în **UTR 1 – zonă de instituții și servicii (IS)**.

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 1 – Generalități

Art. 1 – Tipuri de zone funcționale

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ de față.

Zona **UTR1** se compune dintr-o singură subzonă și o unitate teritorială de referință:

Zonă – instituții și servicii (IS).

ART. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei:

- unități de învățământ;
- unități sanitare;
- unități de cultură;
- unități de cultură;
- unități de clute;
- unități administrative;
- unități financiar – bancare;
- unități de comerț;
- unități de prestări servicii.

ART. 3 – Funcțiuni complementare admise:

- locuire.

CAPITOLUL 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor

ART. 4 – Utilizări permise:

- unități de învățământ;
- unități sanitare;
- unități de cultură;
- unități de cultură;
- unități de clute;
- unități administrative;
- unități financiar – bancare;
- unități de comerț;
- unități de prestări servicii.

ART. 5 – Utilizări permise cu condiții:

- Instituții publice sau servicii cu condiția întocmirii unui PUZ sau PUD.

ART. 6 – Interdicții permanente:

- unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

CAPITOLUL 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

ART. 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Caracteristicile parcelelor ce pot deveni construibile pentru instituții publice sau servicii de orice fel cer:

- Frontul la cale acces, doemniu public al orașului Flămânzi, care asigură accesul din strada Crihana (nord) este de 9,36 m și în zona învecinată cu proprietate privată identificată cu nr. cad. 50557 are o lungime de 7,21 m
- Latura de est este compusă din 3 segmente cu dimensiunile 25,51 m, 2,48 m și 27,11m
- Latura de sud are o lungime de 20,14 m
- Latura de vest are o lungime cumulată de 53,39 m
-

ART. 8 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul principal va fi retras cu minim 20,00 m față de limita de proprietate cu cale acces, domeniu public al orașului Flămânzi.

ART. 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Regimul de aliniere lateral și posterior al clădirilor este reprezentat în planșa de reglementări.

Suprafața edificabilă este definită conform planșei PUZ 03 – reglementări urbanistice, astfel:

Retragere față de limita de proprietate posterioară este de minim 5,00 m.

Retragerea față de limita de proprietate laterală (est) este de 2,00 m

Retragerea față de limita de proprietate laterală (vest) este de 3,50 m

Limita edificabilului poate fi depășită de elemente constructive, dotări și amenajări exterioare, cum ar fi: platformă gospodărească, echipamente pentru echipare edilitară (post de transformare, generatoare electrice, rezervă de apă pentru incendiu), echipamente pentru reclamă (piloni, setaguri, panouri, totemuri), copertine de protecție, balcoane, trotuare, circulații tehnice, ziduri de sprijin și alte elemente specifice de mobilare urbană.

ART. 10 – Circulații și accese

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din spațiul public și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor;
- accesul pietonal trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul public de circulație pietonală (trotuar, circulație pietonală) și trebuie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor;

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unui acces carosabil cu gabrit corespunzătoare, după cum urmează:

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Crihana prin intermediul căii de acces, domeniu public a orașului Flămânzi, dispus în mijlocul laturii deschise către cale de acces.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în incintă se poate face din strada Crihana, prin intermediul accesului carosabil propus.

ART. 11 – Staționarea autovehiculelor

- în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelelor, în spațiile de parcare comune special amenajate.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Parcaje propuse sunt amenajate în interiorul parcelei studiate după cum urmează:

7 locuri de parcare pentru autoturisme.

ART. 12 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **9,00** metri;

Înălțimea construcțiilor propuse: 9,00 m.

ART. 13 – Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare, se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorului, precum și zonei.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ART. 14 – condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Clădirea va fi racordată la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții tehnice nepoluante pentru a suplini lipsa unor rețele.

Se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele aeriene.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fațada principală sau pe cele laterale în imediata vecinătate a celei principale, ci doar în zone anexe inaccesibile publicului larg.

Va asigura în mod apecial evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor se va face către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Beneficiarul se obligă să racordeze clădirile noi la utilitățile publice.

ART. 15 – Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ART. 16 – Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

IV.01 SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 14 – Procent maxim admisibil de ocupare a terenului (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 35% pentru construcțiile noi.

POT – reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

ART. 15 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,50 mp ADC / mp teren, în cazul construcțiilor noi.

CUT – reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.

Bilant teritorial	existent		propus		max.
	Mp	%	mp	%	
Suprafață totală teren	1000.00 mp	100.00	1000.00	100.00	
Subzona circulații, alei	0.00	0.00	245.00	24.50	
Subzonă edificabil	0.00	0.00	200.00	20.00	



Subzonă spații verzi plantate	0.00	0.00	399.00	39.90	
Trotuare, circulații pietonale	0.00	0.00	156.00	15.60	
POT %		0.00		20.00	35
CUT		0.00		0.40	0.40

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului regulament urbanistic precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ – se va solicita avizul în scris al elaboratorului.

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

Șef proiect arh. Ionuț MATEIUC

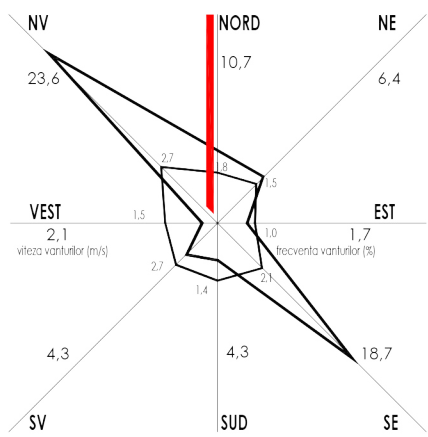
S.C. CONCEPT SRL Botoșani

Coordonator urbanism arh. Dan Octavian BOTEZ

vineri, 29 septembrie 2023

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL ORAS FLAMANZI JUDETUL BOTOSANI 2. SITUATIE EXISTENTA



Legenda

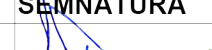
- Limita zona studiata
- Limita proprietate (nr. cad. 55458)
- Gard existent
- Circulatii publice
- Zona rezidentiala
- Zona rezidentiala - Constructii existente
- Zona centrala
- Zona centrala - Constructii existente
- Acces pietonal
- Acces auto

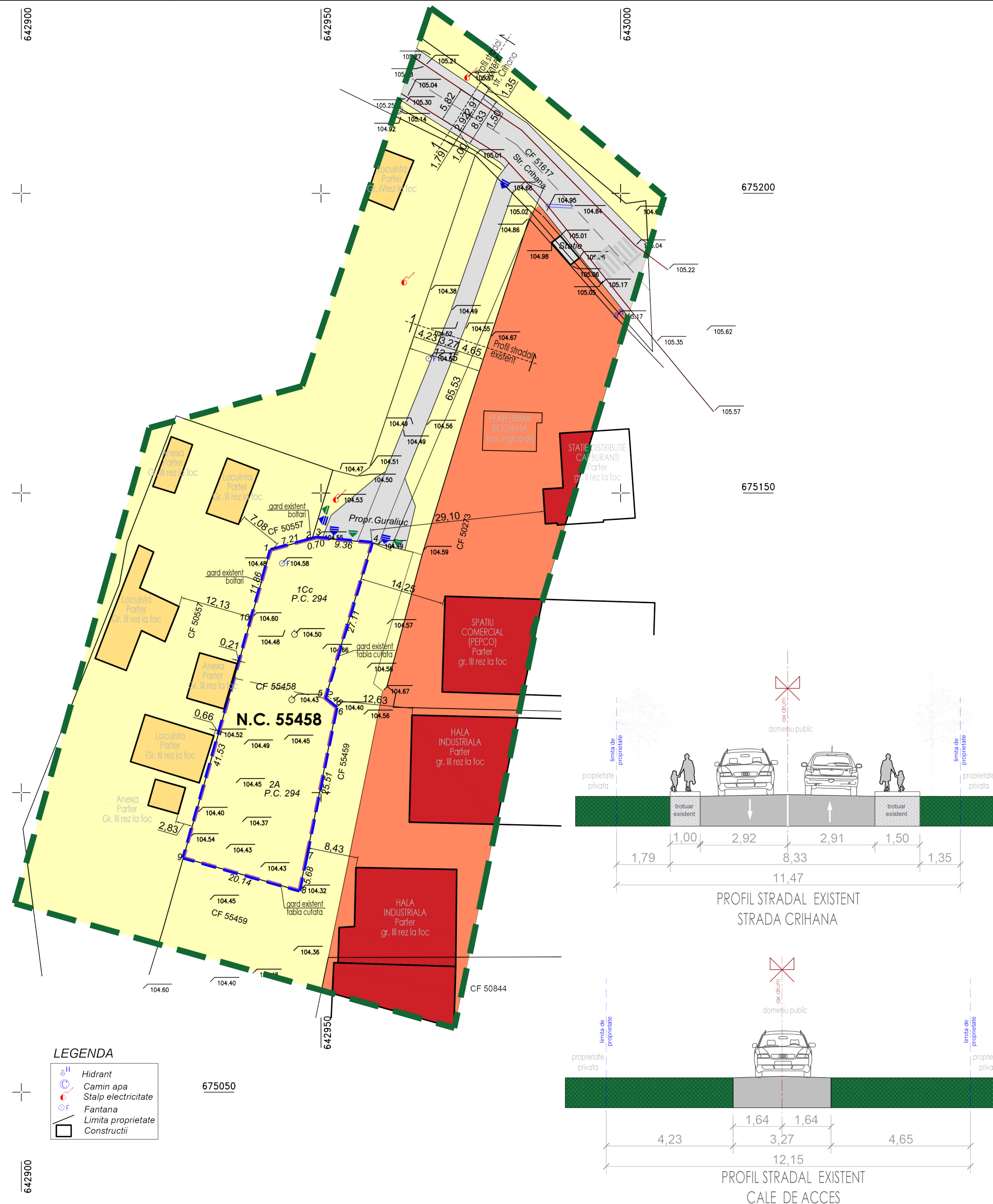
U.T.R. 5 - Zona de locuinte



BILANT TERITORIAL/EXISTENT			constructii	teren
nr. cad	proprietate privata - SC SOLUTION BM INVEST SRL, CUI 39213845		mp	mp
suprafata teren	NR. CAD 55458	curti constructi/arabil		
	din care	intravilan	0	1000
		extravilan	0	0
	TOTAL		0	1000
		POT	%	0
		CUT		0

SPECIFICATIE	NUME	CERINTA	REFERAT / NR. / DATA
VERIFICATOR	-		

 S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L. J7/285/06.06.2016 / C.U.I. 36169265 Mun. Botoșani, Strada Poștei nr. 9, cam. 415A, cam. 416A, etaj IV, jud. Botoșani, RO				BENEFICIAR: S.C. SOLUTION BM INVEST S.R.L. ADRESA INVESTIȚIEI Oraș Flămânzi, strada Crihana nr. 1, CF 55458, pc 294, județ Botoșani		PROIECT NR. 86/2023	
SPECIFICAȚIE Coordonator urbanism	NUME Arh. D. O. Botez	SEMNAȚURĂ 	Scara 1 / 500	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU DE FORMARE ȘI EDUCARE	FAZA P.U.Z.		
Proiectat	Arh. Ionuț Mateiuc		Data 08.2023	SITUAȚIE EXISTENTĂ	PLANȘA NR. P.U.Z. 02		
Desenat	Des. Ștefan Pantiru						



LEGENDA

- Hidrant
- Camin apa
- Stalp electricitate
- Fantana
- Limita proprietate
- Constructii

