



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. 16.122 din 26.05.2023

ANUNȚ

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) „DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ÎN SUPRAFAȚĂ DE 700 MP, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE , ÎN ORAȘUL FLĂMÂNZI, JUDEȚUL BOTOȘANI”

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. Dumitru Iov, Nr. 280, jud. Botoșani

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

Inițiator: SC. RAPIT AURORA SRL.

Elaborator: S.C. ARHISFERA CONSTRUCT SRL

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI
PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada
26.05.2023- 05.06.2023**

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 siteul Primăriei până la data de 09.06.2023.

Primar,
OLOERIU DAN



Secretar general al orașului
JUR. MIULESCU MARIANA

Întocmit,
Inspector,
Băltuță Anamaria

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRELIMINAR P.U.Z.

**DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE
SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE,
RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI
PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
INTRAVILAN ORAȘ FLĂMÂNZI, JUD. BOTOȘANI**

FAZA PROIECTARE : **P.U.Z.+R.L.U.**

PROIECTANT GENERAL : **S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.**
mun. / jud. Botoșani, alea Viilor nr.1
J7/445/17.10.2016, CUI 36640493

PROIECTANT DE SPECIALITATE : **S.C."PROIECT BOTOȘANI" S.R.L.**
mun. / jud. Botoșani, str. Cuza Vodă nr.2

INVESTITORI : **SC RAPID AURORA SRL**
Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani
prin PĂȘNEI MIHAI

BENEFICIARI : **SC RAPID AURORA SRL**
Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani
prin PĂȘNEI MIHAI

PRIMĂRIA ORAȘULUI FLĂMÂNZI

AMPLASAMENT : **intravilan oraș Flămânzi, str.Dumitru Iov nr.280,**
jud. Botoșani
nr.CAD/CF 50139

PAGINĂ RESPONSABILITĂȚI

ELABORATORI

: **Arh. Alexandra Laura POPA**

Ing. Petru-Iulian OLARU

**COORDONATOR
URBANISTIC**

: **Arh. Mihai G.TULBURE**

**RIDICARE
TOPOGRAFICĂ 2023**

: **S.C.TOPO NORD EST S.R.L. BOTOȘANI**

**STUDIU
GEOTEHNIC 2023**

: **S.C.GEOLOGICAL SERVICES S.R.L. BOTOȘANI**



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

<u>piese scrise</u>	-	Foaie de capăt, Foaie responsabilități, Borderou piese scrise și desenate
	-	Certificat de Urbanism nr. 68 / 21.12.2022, eliberat de către Primăria Orașului Flămânzi Botoșani
<u>Acte de proprietate</u>	-	Contract de Vânzare nr. 634/01.07.2021
	-	Plan amplasament și delimitare a bunului imobil, nr. CAD 50139
	-	Extras de Carte Funciară actualizat nr. 50139

Plan pe Suport Topografic vizat OCPI**MEMORIU STUDIU DE FUNDAMENTARE.****Cap.1. – INTRODUCERE.**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul studiului.
- 1.3. Surse de documentare. Bază legală.

Cap.2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.

- 2.1. Încadrare în contextul teritorial-relaționări.
- 2.2. Caracteristicile țesutului urban existent.
- 2.3. Organizarea circulațiilor.Transport.
- 2.4. Ocuparea terenurilor.
- 2.5. Echiparea tehnico-edilitară.
- 2.6. Probleme de Mediu.
- 2.7. Opțiunile investitorului.

Cap.3. – MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTIC. CATEGORII DE INTERVENȚIE. REGLEMENTĂRI PRELIMINARII.

- 3.1. Delimitarea obiectului de studiu.
- 3.2. Analiza critică a situației existente.
 - 3.2.1. Disfuncționalități.
 - 3.2.2. Priorități.
- 3.3. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice a terenurilor.
 - 3.3.1. Criterii principale de organizare.
 - 3.3.2. Organizarea circulațiilor.
 - 3.3.3. Valorificarea cadrului natural.
 - 3.3.4. Zonificarea teritoriului – REGLEMENTĂRI.
 - 3.3.5. Regimul de înălțime.

- 3.3.6. *Regimul de aliniere.*
- 3.3.7. *Modul de utilizare al terenului.*
- 3.3.8. *Dezvoltarea echipării edilitare.*
- 3.3.9. *Obiective de utilitate publică.*
- 3.3.10. *Surse de poluanți și protecția factorilor de Mediu.*

Cap.4. – MĂSURI ÎN CONTINUAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

<u>piese desenate</u>	PUZ.01	încadrare în teritoriu - caracteristicile țesutului urban existent	sc. 1:10000
	PUZ.02	situație existentă	sc. 1:500
	PUZ.03	reglementări urbanistice	sc. 1:500
	PUZ.04	reglementări tehnico-edilitare	sc. 1:500

ÎNTOCMIT,
Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. Mihai G. TULBURE



STUDIU DE FUNDAMENTARE

CAP.1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

<i>denumirea obiectului de investiții</i>	STUDIU DE FUNDAMENTARE pentru AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal: DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
<i>amplasament</i>	intravilan ORAȘ FLĂMÂNZI, jud.Botoșani Nr. CAD și CF 50139 p.c. 289/1
<i>titularul investiției</i>	SC RAPID AURORA SRL Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani prin PĂȘNEI MIHAI
<i>beneficiarul investiției</i>	SC RAPID AURORA SRL Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani prin PĂȘNEI MIHAI PRIMĂRIA ORAȘULUI FLĂMÂNZI, JUD.BOTOȘANI
<i>proiectant general</i>	S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L. mun. / jud. Botoșani, alea Viilor nr.1 J7/445/17.10.2016, CUI 36640493
<i>data elaborării</i>	proiect nr. 152 / 2023

1.2. Obiectul studiului.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul orașului Flămânzi, **cu scopul de a construi un spațiu comercial.**

Acesta se încadrează în U.T.R. nr.1, zonă centrală, subzonă de instituții publice și servicii IS: unități de comerț și prestări servicii.

Se va menține funcțiunea urbanistică existentă de **I.S.c. – spații tip prestări servicii.**

Se va menține regimul juridic al terenului - **intravilan.**

Se va menține regimul economic al terenului – **curți construcții.**

Studiul a fost întocmit având la bază :-

- **TEMA DE PROIECTARE:** tema program de amenajare și soluționare urbanistică a Parcele studiate, cu utilizare compatibilă cu funcțiunea de servicii.
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Orașului Flămânzi, Jud.Botoșani cu nr. **68/21.12.2022.**

1.3. Surse de documentare. Bază legală.

- Plan Urbanistic General – Vlădeni (P.U.G.V.) și
- Regulament Local de Urbanism - Vlădeni (R.L.U.V.);
- Planuri Cadastrale - scara: 1/10000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;
- Bază legală:**
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 - 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 536/1996;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000);
- Legea 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 - 2000.
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- prevederile Codului Civil.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și va deveni în momentul avizării favorabile, parte componentă a structurii P.U.Z. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

CAP.2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrare în contextul teritorial-relationări.

- **Teritoriul luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z. , cu folosință actuală de CURȚI CONSTRUCȚII este situat:
 - în INTRAVILANUL orașului Flămânzi;
 - în zona centrală a localității.
- **Zona și amplasamentul – TERITORIUL (PARCELA DE REFERINȚĂ)** supus studiului de față are suprafața totală **S = 1.345,0 mp**

Terenul din amplasament:

- platou, cu pantă generală ușor descendentă pe direcția nord-sud;
- teren curți construcții, clădire existentă, P, P+M;
- deține acces direct din spațiul public.

2.2. Caracteristicile tesutului urban existent.

Amplasamentul studiat se încadrează cu U.T.R. nr.1. Aceasta se află în zona centrală conform P.U.G. și R.L.U. Flămânzi. Sunt evidențiate următoarele tipuri de subzone funcționale L.M., I.S., T.E., P.P., C.C.

- **În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent** are următoarele caracteristici:
 - o pondere semnificativă pe parcele o reprezintă terenurile curți construcții;
 - construcțiile existente au majoritar funcțiunile de spații tip prestări servicii;
 - **accesul** se face din drumul european E58.
 - **echiparea tehnico-edilitară existentă:**
 - rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
 - rețea publică pentru alimentare cu apă;
 - rețea publică pentru canalizare;

- **Vecinătăți amplasament**

- NORD teren proprietate CF 50273
- SUD teren proprietate CF 50844
- EST E58
- VEST teren proprietate CF 55459

- **Potențialul amplasamentului**

Pe teren se află o construcție cu destinația spații de producție P+M, cu următoarele caracteristici:

- Regim de înălțime – P+M
- Dimensiuni în plan: 23,48 X 15,52 m
- Suprafață construită la sol: 254,0 mp
- Suprafață construit desfășurată: 333,0 mp
- Conform HG 766 / 97, anexa , privind stabilirea categoriei de importanță a construcției, clădirea se încadrează în categoria de importanță D - construcție de importanță redusă;
- Conform Normativului P100-1/2013, din punct de vedere al protecției seismice necesare, imobilul se include în clasa a IV-a de importanță, - construcție de importanță mică;
- Se propune demolarea construcției existente în scopul eliberării terenului.

Pe amplasament s-au depistat resturile unei construcții sub forma de fundații, elevații din beton pe o suprafață de cca. 700mp .

Se impune excavarea acestor construcții - fundații, elevații și umpluturi cu grosimi mari și plombarea acestor zone.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal și eventuale 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.

Amplasamentul este favorabil pentru o investiție de tip spațiu comercial;

2.3. Organizarea circulațiilor.Transport.

Circulația în zonă se realizează din E58. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- circulații pietonale
- circulații carosabile;

Profilul transversal al străzii de 14,30 m se încadrează în categoria de drum european și asigură accesul la parcelele din zonă.

2.4. Ocuparea terenurilor.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- Proprietatea de stat, domeniu public** – categoria străzi;
- Proprietăți private ale persoanelor fizice+juridice** – cu terenuri curți construcții/arabil;
- Proprietate privată a investitorilor prezentului studiu** – teren curți construcții în intravilan.

2.5. Echiparea tehnico-edilitară.

Așa cum s-a precizat anterior zona dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie, de tensiune înaltă.

b) Rețea pentru alimentare cu apă

Zona studiată dispune de rețea alimentare cu apă.

c) Rețea pentru canalizare.

Zona studiată dispune de rețea canalizare.

2.6. Probleme de mediu.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat, vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcțiile de tip spațiu comercial vor fi prevăzute spații verzi și plantate în procent de minim 2-5% din suprafața terenului, conform Regulamentului General de Urbanism.

Se vor lua măsuri specifice pentru protecția apei, a solului, a subsolului.

Pentru construcțiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoierului.

2.7. Opțiunile investitorului.

Se propune demolarea construcției existente și a resturilor de pe amplasament în scopul eliberării terenului. Situată într-o zonă cu cadru favorabil investiția pe care o doresc investitorii va fi o CONSTRUCȚIE COMERCIALĂ. Prezentul studiu reglementează parametrii în care se va încadra funcțiunea aleasă.

CAP.3. Modul de organizare arhitectural-urbanistic. Categoriile de intervenție. Reglementări preliminare.

3.1. Delimitarea obiectului de studiu.

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 1.345,0 mp.

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Flămânzi astfel încât să se poată clarifica:

- funcțiunea teritoriului;
- determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale, parcuri;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

3.2. Analiza critică a situației existente.

3.2.1. Disfuncționalități

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

- a) corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Orașului Flămânzi;
- b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse **I.S.c. – construcții comerciale.**

3.2.2. Priorități

În temeiul documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. Flămânzi aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu U.T.R. nr.1, în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE de față, corelat cu informațiile și datele despre AMPLASAMENT este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- propunerea funcționalității de **I.S.c. - construcții comerciale;**
- amplasarea în interiorul parcelei cât și față de drumurile publice;
- procentul de ocupare al terenurilor;
- a sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului.

3.3. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice a terenurilor.

3.3.1. Criterii principale de organizare

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu și în concordanță cu prevederile P.U.G.+R.L.U. Flămânzi s-au propus următoarele criterii de organizare pe amplasament:

- **o variantă unică de refuncționalizare și dezvoltare a țesutului urban .**
 - zonificarea funcțională a terenului; sistematizarea incintei;
 - stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil și Legislația specifică în domeniul construcțiilor;
 - stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
 - modul în care se poate asigura infrastructura tehnico - edilitară corespunzătoare.

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul p.c. 289/1, Nr. CAD și CF 50139; în suprafață totală de 1.345,0 mp și ținând cont de intențiile investitorului se propune **DEMOLAREA CLĂDIRII EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIREA UNUI SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE CU FUNCȚIUNEA DE I.S.c.**

3.3.2. Organizarea circulațiilor.

Se propune realizarea accesul carosabil din drumul European E58 aflat la limita de proprietate estică a terenului. Acesta își va păstra profilul transversal de 14,30 m.

În incinta studiată se vor amenaja: platforme și alei carosabile, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. art. 5.12. Anexa 5 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

3.3.3. Valorificarea cadrului natural.

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o perdea de protecție la stradă de vegetație înaltă cât și vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

3.3.4. Zonificarea teritoriului - REGLEMENTĂRI

a) destinația parcelei – zonificare:

- funcțiune propusă : I.S.c. – construcții comerciale.

b) reglementări urbanistice preliminare:

- **CONSTRUCȚII PROPUSE:** - spațiu comercial cu spații tehnice, grupuri sanitare, vestiare;
- **CĂI DE ACCES PROPUSE:** alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici sau mari, alei pietonale , platforme acces în imobil, trotuare de protecție;
- **PARCAJE:** se prevede realizarea numărului necesar de locuri de parcare care să deservească necesităților spațiului comercial, conform normativelor;
- **SPAȚII VERZI ȘI PLANTĂȚII :** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii, minim 2,0%

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.			
E58, oraș Flămânzi, jud. Botoșani			
Nr.CAD 50139, CF 50139.			
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT
suprafața edificabil	254,0	593,32	45,0%
platforme carosabile și pietonale	0	709,68	51,9
spații verzi și plantații de protecție	0	33,0	2,45
platformă deseuri	0	9,0	0,65
teren total	1.345,0	1.345,0	100%
POT_{existent} = 18,90 %		POT_{propus} = 60,00%	
CUT_{existent} = 0,25		CUT_{propus} = 1,50	

3.3.5. Regim de înălțime propus.

SPAȚIU COMERCIAL – P+1E

- construcție durabilă de importanță normală C;
- clasa de importanță și expunere la cutremur a III-a;
- gradul de rezistență la foc II;
- H max = 8,10 m;

3.3.6. Regim de aliniere propus.

EDIFICABIL SPAȚIU COMERCIAL

Regimul de aliniere stradal = EST 17,35 respectiv 19,10 m față de limita la stradă a terenului

Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013);
- distanțelor minime din Codul Civil.

Aliniamente laterale – **NORD 1,00 m** (retragerea față de limita de proprietate la NORD este de 1,00m, astfel construcția va avea pe acea latură un perete ANTIFOC, clasa de reacție la foc A1, clasa de combustibilitate C0(CA1), cu rezistența la foc de minim 240 de minute, fără goluri în fațadă).

– **SUD 4,20 m;**

Aliniament posterior – **VEST 3,20 respectiv 6,30 m;**

Se vor respecta distanțele obligatorii de protecție la drumul european E58 OG 43/1997.

3.3.7. Modul de utilizare al terenului.

POT maxim = 45,00%

CUT maxim = 0,50

Nr.Nivele = parter înalt => 1

3.3.8. Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă - pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă se va face racordul la rețeaua edilitară din zonă;

- va fi utilizată în scop potabil și pentru asigurarea rezervei de apă pentru incendiu printr-un rezervor de apă;

- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

Racord canalizare - pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilelor, se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă;

- apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate și drumurile de acces de pe amplasament printr-o rețea de canalizare și rigole betonate și vor fi evacuate gravitațional.

- construcția va avea trotuar de protecție cu lățimea de 1.0m cu pantă în exteriorul clădirii de cca 2 %;

- sistematizarea amplasamentului va cuprinde alei de acces pietonal și auto.

Alimentarea cu energie electrică

- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă;

- rețelele se realizează cu cabluri subterane sau conductori torsadați montați pe stâlpi de la care se vor realiza brânșamente individuale;

- se prevede racordarea la rețeaua existentă.

Alimentarea cu căldură

- spațiul va fi încălzit cu un sistem de ventilo-convectoare, până la extinderea rețelei de gaz până la amplasamentul propus, moment în care se va face racordul la rețeaua respectivă.

Telecomunicații - se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală- după punerea în funcțiune a obiectivului se vor genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în containere amplasate în locul prevăzut în planșa de reglementări urbanistice.

3.3.9. Obiective de utilitate publică.

Pentru realizarea investiției nu sunt necesare schimburi sau concesiuni de teren.

3.3.10. Surse de poluanți și protecția factorilor de Mediu.

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, se vor lua măsuri pentru protecția elementelor de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Protecția apelor

Protecția calității apelor în perioada de construire

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată din rețeaua existentă.

Protecția calității apelor în perioada de funcționare

Pentru activitatea de spălătorie auto se vor utiliza aparate profesionale pentru spălarea autovehiculelor. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă.

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare.

Sistematizarea amplasamentului va cuprinde alei de acces pietonal cu lățimea de 1,0m.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton poziționate în lateralul terenului.

Protecția aerului

Sursele de poluanți pentru aer

În perioada de execuție a lucrărilor de construcții, sursele primare de poluare care vor afecta, temporar și pe arii restrânse, calitatea aerului constau din:

- eventuale emisii de praf fin degajate în timpul operațiunilor de încărcare, transport și descărcare a pământului și a materialelor de construcții;
 - noxe gazoase generate de activități în care se utilizează carburanți (transport, manipulare, etc.).
- Principalele emisii responsabile de poluarea aerului sunt provenite de la utilajele care execută lucrările de construcții.

Măsuri de reducere / ameliorare a impactului asupra aerului

Pentru diminuarea noxelor degajate în aer se vor prevedea:

- proceduri de operare standard pentru oprirea activităților generatoare de praf în situații cu vânt puternic ;
- un program de revizii și reparații pentru echipamentele mobile și staționare, care se vor folosi la execuția lucrărilor pentru a asigura încadrarea în emisiile normate de standarde;
- la compactarea terasamentelor se va folosi apa pentru stropire a straturilor de pământ;
- se vor alege trasee optime din punct de vedere al protecției mediului, pentru vehiculele care circulează pe zonele de lucru, mai ales pentru cele care transportă materiale de construcții ce pot elibera în atmosferă particule fine;

În perioada de operare a obiectivului, ce face obiectul proiectului, nu vor rezulta concentrații de poluanți care să depășească limitele maxime admisibile nefiind necesare măsuri pentru protecția calității aerului.

Încălzirea spațiilor - va fi asigurată de centrale termice alimentate cu combustibil lichid; emisiile provenite vor fi dispersate în atmosferă prin coșuri de fum dimensionate corespunzător.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

În cadrul activității, nu se produc zgomote și vibrații care să aibă un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot și vibrații.

Protecția solului și a subsolului

Surse de poluare a solului în perioada de operare a obiectivului

Sunt determinate de:

- gestionarea neadecvată a apelor meteorice și reziduale;
- gospodărirea incorectă a deșeurilor.

Măsurile de reducere / ameliorare a impactului asupra solului în perioada de operare a obiectivului

- colectarea apelor pluviale și dirijarea apelor uzate menajere către rețeaua de canalizare existentă;
- betonarea parțială a incintei și amenajarea căilor de acces și a parcarilor;
- pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - amplasamentul nu se află în interiorul unor situri protejate. Nici în faza de execuție, nici în cea de funcționare nu rezultă poluanți care să afecteze ecosistemele acvatice și terestre.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se vor depozita selectiv în europubele amplasate pe platforma betonată în cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de o firmă specializată în salubritate cu care se va încheia contract.

Se vor respecta prevederile referitoare la asigurarea condițiilor de protecție a mediului la depozitarea deșeurilor precizate pentru faza de execuție.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nici în faza de execuție, nici în cea de funcționare nu sunt folosite substanțe toxice și periculoase.

CAP.4. Măsurile în continuarea studiului de fundamentare

4.1. - Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât și a gradului de utilitate a zonei.

4.2. - P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G.+R.L.U. Flămânzi. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

4.3. - Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată pentru realizarea obiectivului de investiții propus până la preluarea acestora în P.U.G.

4.4. - Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

4.5. - BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în CONSILIUL JUDEȚEAN chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestuia.

4.6. - P.U.Z. + R.L.U. aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,

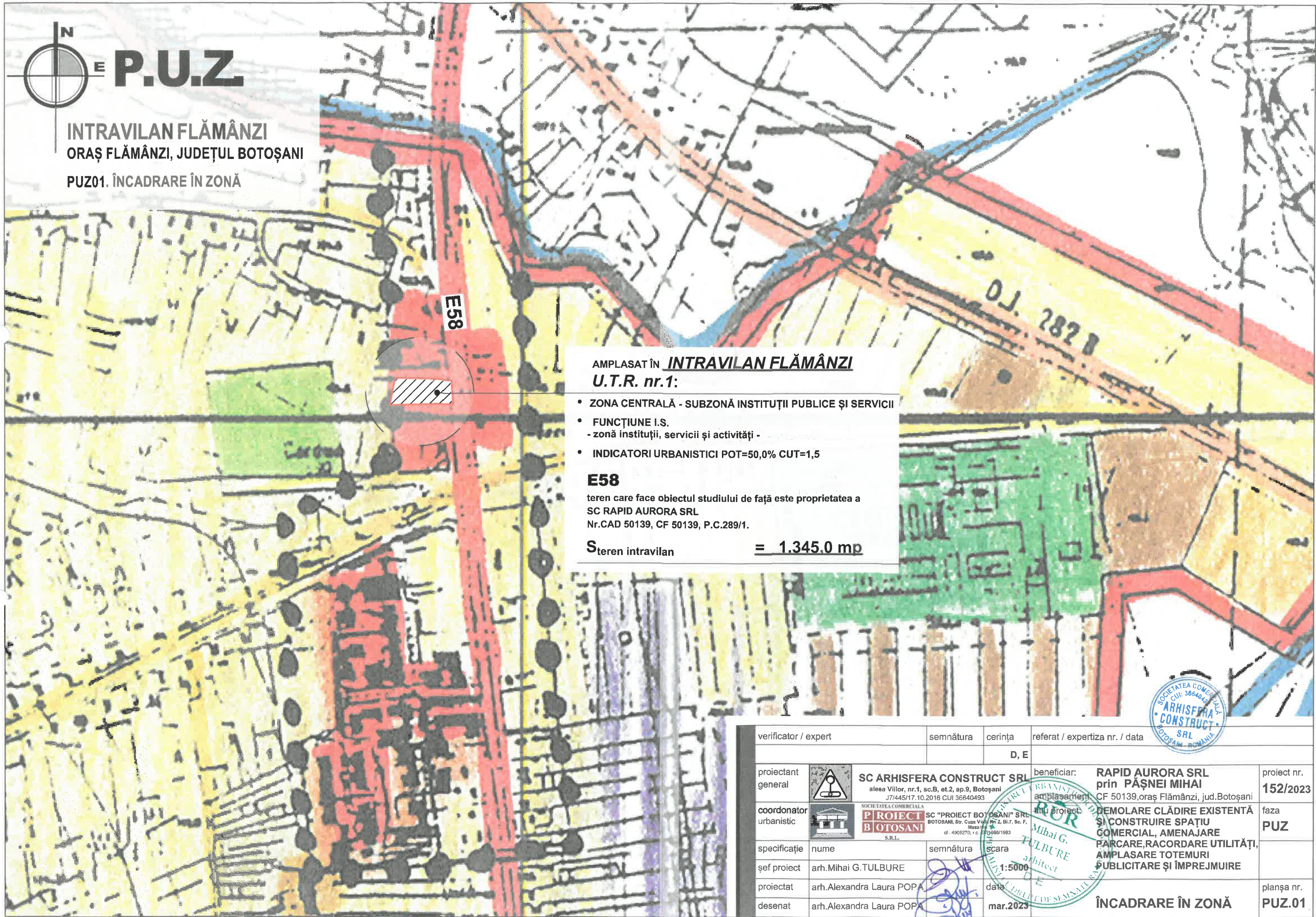
Arh. Mihai G. TULBURE

Martie 2023





INTRAVILAN FLĂMÂNZI
ORAȘ FLĂMÂNZI, JUDEȚUL BOTOȘANI
PUZ01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



AMPLASAT ÎN **INTRAVILAN FLĂMÂNZI**
U.T.R. nr.1:

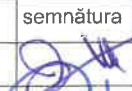
- ZONA CENTRALĂ - SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- FUNCȚIUNE I.S.
- zonă instituții, servicii și activități -
- INDICATORI URBANISTICI POT=50,0% CUT=1,5

E58

teren care face obiectul studiului de față este proprietatea a
SC RAPID AURORA SRL
Nr.CAD 50139, CF 50139, P.C.289/1.

S_{teren intravilan} = **1.345.0 mp**

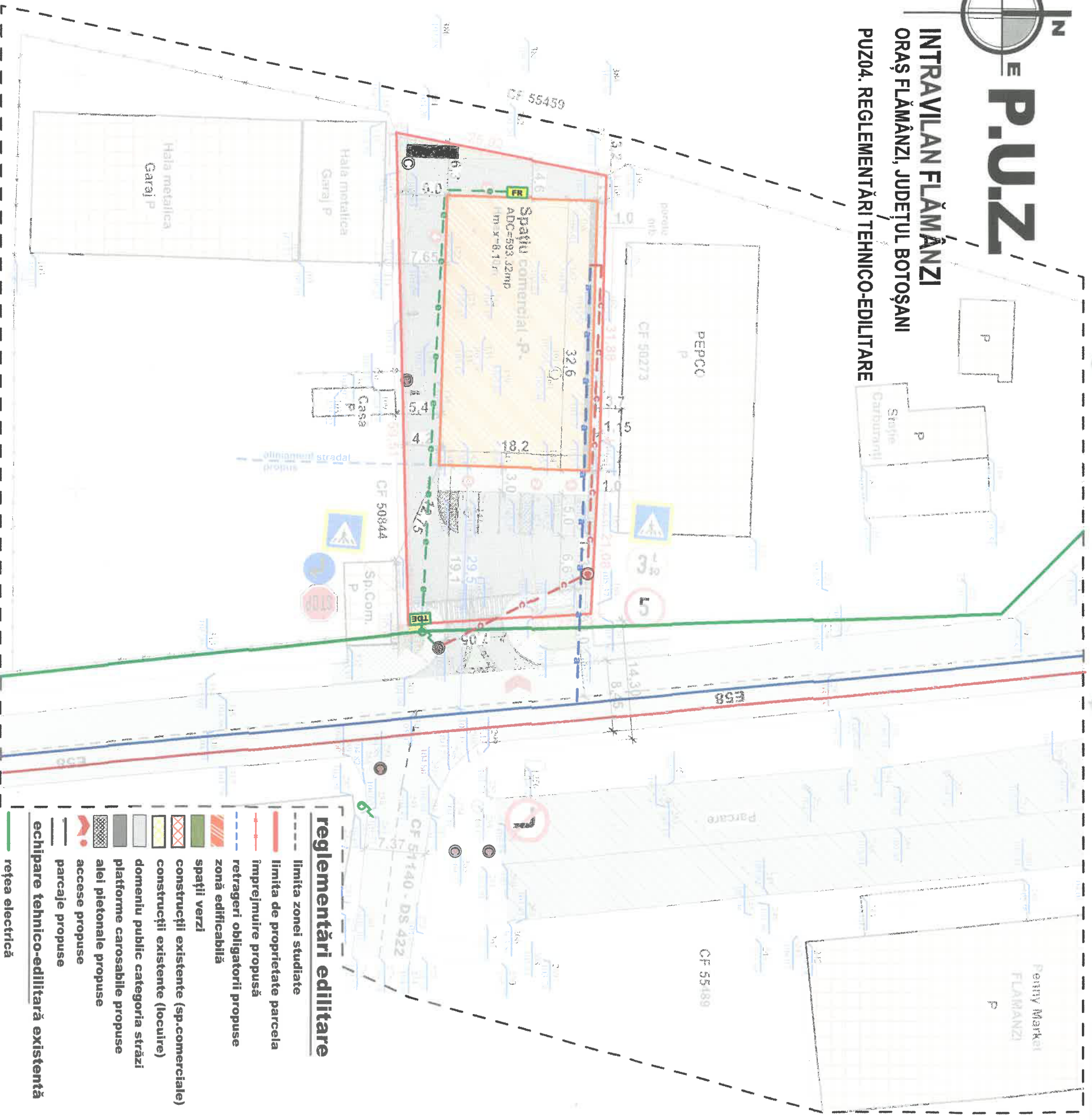


verificator / expert		semnătura		cerința		referat / expertiza nr. / data			
				D, E					
proiectant general				SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL aleea Viilor, nr.1, sc.B, et.2, ap.9, Botoșani J7/445/17.10.2016 CUI 36640493		beneficiar: RAPID AURORA SRL prin PĂȘNEI MIHAI amplasament CF 50139, oraș Flămânzi, jud. Botoșani		proiect nr. 152/2023	
coordonator urbanistic				SC "PROIECT BOTOȘANI" SRL BOTOȘANI, Str. Cuza Vasiliei nr.2, Bl.7, Sc. F, Meza nr. 4008270, r.c. 179988/1993 S.R.L.		amplasament întru proiect DEMOLARE CLĂDIRI EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE		faza PUZ	
specificație		nume		semnătura		scara			
șef proiect		arh. Mihai G. TULBURE				1:5000			
proiectat		arh. Alexandra Laura POPA				data:			
desenat		arh. Alexandra Laura POPA				mar.2023		ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PUZ.01	



P.U.Z

INTRAVILAN FLĂMÂNZI
ORAȘ FLĂMÂNZI, JUDEȚUL BOTOȘANI
PUZ04. REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE



reglementări edilitare

- limita zonei studiate
 - limita de proprietate parcela
 - împrejmuire propusă
 - retragere obligatorii propuse
 - zonă edificabilă
 - spații verzi
 - construcții existente (sp.comerciale)
 - construcții existente (locuire)
 - domeniu public categoria străzi
 - platforme carosabile propuse
 - alei pietonale propuse
 - accese propuse
 - parcaje propuse
- echipare tehnico-edilitară existentă**
- rețea electrică
 - rețea de apă potabilă
 - rețea canalizare
 - stăp de curent
 - canalizare

echipare tehnico-edilitară propusă

- bransament la rețea ee
- tablou de distribuție ee
- fidă racord ee
- racord rețea de apă potabilă
- racord rețea canalizare menajeră
- cămin canalizare propus
- platformă pubele (deșeur)

Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară
8809/01.02.2023
Recepționat, inspector
Andrei Loredana

OCP BOTOȘANI
Planul e valabil numai cu
procesul verbal de recepție

Loredana
Andrei

Semnat digital de Loredana
Andrei
Data: 2023.02.13 10:23:15
42305



verificator / expert

semnătura

cerința

referat / expertiza nr. / data

proiectant
general



SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

beneficiar:
RAPID AURORA SRL
prin **PĂȘNEI MIHAI**
amplasament: CF 50139, oraș Flămânzi, jud Botoșani

proiect nr.
152/2023

coordonator
urbanistic



SC PROIECT BOTOȘANI SRL
BOTOȘANI, str. C. Mădăraș
nr. 12, et. 1, ap. 101
CUI 36640493

titlu proiect: **DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ
ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU
COMERCIAL, AMENAJARE
PĂRCARE, RACORDARE UTILITĂȚI,
AMPLASARE TOTEMURI
PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE**

faza
PUZ

specificăție

nume

semnătura

data

planșa nr.
PUZ.04

șef proiect

ing. Petru Iulian OLARU

desenat

arh. Alexandra Laura POPA

planșa nr.
PUZ.04



ORAȘUL FLĂMÂNZI JUDEȚUL BOTOȘANI

TEL. 0231552351; FAX 0231552626

E-mail: orasflamanzi@yahoo.com

Site: www.primariaflamanzi.ro

Nr. 16.554 din 09.06.2023

ANUNȚ

Anunt public privind consultarea propunerii preliminare a Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului

**Local de Urbanism elaborate pentru realizarea obiectivului
„DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 700 MP, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI,
AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE , ÎN ORAȘUL FLĂMÂNZI,
JUDEȚUL BOTOȘANI”,
Strada Dumitru Iov, Nr. 280, 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 „Demolare clădire existentă și construire spațiu comercial în suprafață de 700 mp, amenajare parcare, racordare utilități, amplasare totemuri publicitare și împrejmuire în orașul Flămânzi, județul Botoșani”, strada Dumitru Iov, Nr. 280, oraș Flămânzi, județul Botoșani. Parcela de teren care face obiectul P.U.Z. este înscrisa în CF nr. 50139 Flămânzi, nr. cad. 50139, în suprafața de 1000 mp (din acte), 1.345 mp (măsurată), se afla în intravilanul orașului Flămânzi, proprietatea SC. RAPID AURORA SRL.

Publicam azi 09.06.2023 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: 09.06.2023

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 „Demolare clădire existentă și construire spațiu comercial în suprafață de 700 mp, amenajare parcare, racordare utilități, amplasare totemuri publicitare și împrejmuire în orașul Flămânzi, județul Botoșani”, strada Dumitru Iov, Nr. 280, oraș Flămânzi, județul Botoșani

Beneficiara: SC RAPID AURORA SRL

Proiectant: S.C. ARHISFERA CONSTRUCT SRL.

Arh. Alexandra Laura POPA

PROPUNERE:

Obiectivul documentației îl constituie stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul orașului Flămânzi, jud. Botoșani, str. Dumitru Iov, nr. 280, cu scopul de a construi un spațiu comercial reconfigurarea infrastructurii tehnico – edilitare și circulații auto și pietonale, în vederea armonizării construcțiilor noi propuse cu cele existente pe parcele vecine.

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Flămânzi, strada Dumitru Iov, Nr. 280, cu următoarele vecinătăți: la NORD – teren proprietate CF 50273, SUD - teren proprietate CF 50844; EST – DN 28B; VEST - teren proprietate CF 55459. Parcela de teren care face obiectul P.U.Z. este înscrisa în CF nr. 50139 Flămânzi, nr. cad. 50139, în suprafața de 1000.00 mp din acte și suprafața de 1.345.00 mp din măsuratori, se afla în intravilanul orașului Flămânzi, proprietatea SC. RAPID AURORA SRL

Total zona studiată: 1.345 mp

Accesul pe parcela se va face din strada Dumitru Iov.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primariei oraşului Flămânzi, str. 1907, nr. 1 , la Compartiment Urbanism în perioada 09.06.2023-03.07.2023, între orele 8.00-13.00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA - consultarea documentatiei si formularea sugestiilor (în scris) în perioada 09.06.2023-03.07.2023, la sediul Primariei oraşului Flămânzi , str. 1907, nr. 1 , 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 23.06.2023, ora 10, la sediul Casei de Cultură a oraşului Flămânzi, str. 1907, nr. 1, 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 5 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. 1907, nr. 1, telefon 0231552351.

PRIMAR,
DAN OLOERIU



SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI
JUR. MARIANA MIULESCU

ÎNTOCMIT,
Inspector,
Băltuță Anamaria

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRELIMINAR P.U.Z.

**DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE
SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE,
RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI
PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
INTRAVILAN ORAȘ FLĂMÂNZI, JUD. BOTOȘANI**

FAZA PROIECTARE : P.U.Z.+R.L.U.

PROIECTANT GENERAL : S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.
mun. / jud. Botoșani, alea Viilor nr.1
J7/445/17.10.2016, CUI 36640493

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C."PROIECT BOTOȘANI" S.R.L.
mun. / jud. Botoșani, str. Cuza Vodă nr.2

INVESTITORI : SC RAPID AURORA SRL
Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani
prin PĂȘNEI MIHAI

BENEFICIARI : SC RAPID AURORA SRL
Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani
prin PĂȘNEI MIHAI

PRIMĂRIA ORAȘULUI FLĂMÂNZI

AMPLASAMENT : intravilan oraș Flămânzi, str.Dumitru Iov nr.280,
jud. Botoșani
nr.CAD/CF 50139

PAGINĂ RESPONSABILITĂȚI

ELABORATORI

: **Arh. Alexandra Laura POPA**

Ing. Petru-Iulian OLARU

**COORDONATOR
URBANISTIC**

: **Arh. Mihai G.TULBURE**

**RIDICARE
TOPOGRAFICĂ 2023**

: **S.C.TOPO NORD EST S.R.L. BOTOȘANI**

**STUDIU
GEOTEHNIC 2023**

: **S.C.GEOLOGICAL SERVICES S.R.L. BOTOȘANI**



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

<u>piese scrise</u>	-	Foaie de capăt, Foaie responsabilități, Borderou piese scrise și desenate
	-	Certificat de Urbanism nr. 68 / 21.12.2022, eliberat de către Primăria Orașului Flămânzi Botoșani
<u>Acte de proprietate</u>	-	Contract de Vânzare nr. 634/01.07.2021
	-	Plan amplasament și delimitare a bunului imobil, nr. CAD 50139
	-	Extras de Carte Funciară actualizat nr. 50139

Plan pe Suport Topografic vizat OCPI**MEMORIU STUDIU DE FUNDAMENTARE.****Cap.1. – INTRODUCERE.**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul studiului.
- 1.3. Surse de documentare. Bază legală.

Cap.2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.

- 2.1. Încadrare în contextul teritorial-relaționări.
- 2.2. Caracteristicile țesutului urban existent.
- 2.3. Organizarea circulațiilor.Transport.
- 2.4. Ocuparea terenurilor.
- 2.5. Echiparea tehnico-edilitară.
- 2.6. Probleme de Mediu.
- 2.7. Opțiunile investitorului.

Cap.3. – MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTIC. CATEGORII DE INTERVENȚIE. REGLEMENTĂRI PRELIMINARII.

- 3.1. Delimitarea obiectului de studiu.
- 3.2. Analiza critică a situației existente.
 - 3.2.1. Disfuncționalități.
 - 3.2.2. Priorități.
- 3.3. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice a terenurilor.
 - 3.3.1. Criterii principale de organizare.
 - 3.3.2. Organizarea circulațiilor.
 - 3.3.3. Valorificarea cadrului natural.
 - 3.3.4. Zonificarea teritoriului – REGLEMENTĂRI.
 - 3.3.5. Regimul de înălțime.

- 3.3.6. *Regimul de aliniere.*
- 3.3.7. *Modul de utilizare al terenului.*
- 3.3.8. *Dezvoltarea echipării edilitare.*
- 3.3.9. *Obiective de utilitate publică.*
- 3.3.10. *Surse de poluanți și protecția factorilor de Mediu.*

Cap.4. – MĂSURI ÎN CONTINUAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

<u>piese desenate</u>	PUZ.01	încadrare în teritoriu - caracteristicile țesutului urban existent	sc. 1:10000
	PUZ.02	situație existentă	sc. 1:500
	PUZ.03	reglementări urbanistice	sc. 1:500
	PUZ.04	reglementări tehnico-edilitare	sc. 1:500

ÎNTOCMIT,
Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. Mihai G. TULBURE



STUDIU DE FUNDAMENTARE

CAP.1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

<i>denumirea obiectului de investiții</i>	STUDIU DE FUNDAMENTARE pentru AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal: DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
<i>amplasament</i>	intravilan ORAȘ FLĂMÂNZI, jud.Botoșani Nr. CAD și CF 50139 p.c. 289/1
<i>titularul investiției</i>	SC RAPID AURORA SRL Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani prin PĂȘNEI MIHAI
<i>beneficiarul investiției</i>	SC RAPID AURORA SRL Aleea Principală, bl.C2, P, ap.2, Oraș Flămânzi, jud.Botoșani prin PĂȘNEI MIHAI PRIMĂRIA ORAȘULUI FLĂMÂNZI, JUD.BOTOȘANI
<i>proiectant general</i>	S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L. mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1 J7/445/17.10.2016, CUI 36640493
<i>data elaborării</i>	proiect nr. 152 / 2023

1.2. Obiectul studiului.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul orașului Flămânzi, **cu scopul de a construi un spațiu comercial.**

Acesta se încadrează în U.T.R. nr.1, zonă centrală, subzonă de instituții publice și servicii IS: unități de comerț și prestări servicii.

Se va menține funcțiunea urbanistică existentă de **I.S.c. – spații tip prestări servicii.**

Se va menține regimul juridic al terenului - **intravilan.**

Se va menține regimul economic al terenului – **curți construcții.**

Studiul a fost întocmit având la bază :-

- **TEMA DE PROIECTARE:** tema program de amenajare și soluționare urbanistică a Parcele studiate, cu utilizare compatibilă cu funcțiunea de servicii.
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Orașului Flămânzi, Jud.Botoșani cu nr. **68/21.12.2022.**

1.3. Surse de documentare. Bază legală.

- Plan Urbanistic General – Vlădeni (P.U.G.V.) și
- Regulament Local de Urbanism - Vlădeni (R.L.U.V.);
- Planuri Cadastrale - scara: 1/10000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;
- Bază legală:**
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 - 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 536/1996;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000);
- Legea 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 - 2000.
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- prevederile Codului Civil.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și va deveni în momentul avizării favorabile, parte componentă a structurii P.U.Z. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

CAP.2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrare în contextul teritorial-relationări.

- **Teritoriul luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z. , cu folosință actuală de CURȚI CONSTRUCȚII este situat:
 - în INTRAVILANUL orașului Flămânzi;
 - în zona centrală a localității.
- **Zona și amplasamentul – TERITORIUL (PARCELA DE REFERINȚĂ)** supus studiului de față are suprafața totală **S = 1.345,0 mp**

Terenul din amplasament:

- platou, cu pantă generală ușor descendentă pe direcția nord-sud;
- teren curți construcții, clădire existentă, P, P+M;
- deține acces direct din spațiul public.

2.2. Caracteristicile tesutului urban existent.

Amplasamentul studiat se încadrează cu U.T.R. nr.1. Aceasta se află în zona centrală conform P.U.G. și R.L.U. Flămânzi. Sunt evidențiate următoarele tipuri de subzone funcționale L.M., I.S., T.E., P.P., C.C.

- **În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent are următoarele caracteristici:**
 - o pondere semnificativă pe parcele o reprezintă terenurile curți construcții;
 - construcțiile existente au majoritar funcțiunile de spații tip prestări servicii;
 - **accesul** se face din drumul european E58.
 - **echiparea tehnico-edilitară existentă:**
 - rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
 - rețea publică pentru alimentare cu apă;
 - rețea publică pentru canalizare;

- **Vecinătăți amplasament**

- NORD teren proprietate CF 50273
- SUD teren proprietate CF 50844
- EST E58
- VEST teren proprietate CF 55459

- **Potențialul amplasamentului**

Pe teren se află o construcție cu destinația spații de producție P+M, cu următoarele caracteristici:

- Regim de înălțime – P+M
- Dimensiuni în plan: 23,48 X 15,52 m
- Suprafață construită la sol: 254,0 mp
- Suprafață construit desfășurată: 333,0 mp
- Conform HG 766 / 97, anexa , privind stabilirea categoriei de importanță a construcției, clădirea se încadrează în categoria de importanță D - construcție de importanță redusă;
- Conform Normativului P100-1/2013, din punct de vedere al protecției seismice necesare, imobilul se include în clasa a IV-a de importanță, - construcție de importanță mică;
- Se propune demolarea construcției existente în scopul eliberării terenului.

Pe amplasament s-au depistat resturile unei construcții sub forma de fundații, elevații din beton pe o suprafață de cca. 700mp .

Se impune excavarea acestor construcții - fundații, elevații și umpluturi cu grosimi mari și plombarea acestor zone.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal și eventuale 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.

Amplasamentul este favorabil pentru o investiție de tip spațiu comercial;

2.3. Organizarea circulațiilor.Transport.

Circulația în zonă se realizează din E58. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- circulații pietonale
- circulații carosabile;

Profilul transversal al străzii de 14,30 m se încadrează în categoria de drum european și asigură accesul la parcelele din zonă.

2.4. Ocuparea terenurilor.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- Proprietatea de stat, domeniu public** – categoria străzi;
- Proprietăți private ale persoanelor fizice+juridice** – cu terenuri curți construcții/arabil;
- Proprietate privată a investitorilor prezentului studiu** – teren curți construcții în intravilan.

2.5. Echiparea tehnico-edilitară.

Așa cum s-a precizat anterior zona dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie, de tensiune înaltă.

b) Rețea pentru alimentare cu apă

Zona studiată dispune de rețea alimentare cu apă.

c) Rețea pentru canalizare.

Zona studiată dispune de rețea canalizare.

2.6. Probleme de mediu.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat, vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcțiile de tip spațiu comercial vor fi prevăzute spații verzi și plantate în procent de minim 2-5% din suprafața terenului, conform Regulamentului General de Urbanism.

Se vor lua măsuri specifice pentru protecția apei, a solului, a subsolului.

Pentru construcțiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoierului.

2.7. Opțiunile investitorului.

Se propune demolarea construcției existente și a resturilor de pe amplasament în scopul eliberării terenului. Situată într-o zonă cu cadru favorabil investiția pe care o doresc investitorii va fi o CONSTRUCȚIE COMERCIALĂ. Prezentul studiu reglementează parametrii în care se va încadra funcțiunea aleasă.

CAP.3. Modul de organizare arhitectural-urbanistic. Categoriile de intervenție. Reglementări preliminare.

3.1. Delimitarea obiectului de studiu.

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 1.345,0 mp.

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Flămânzi astfel încât să se poată clarifica:

- funcțiunea teritoriului;
- determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale, parcuri;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

3.2. Analiza critică a situației existente.

3.2.1. Disfuncționalități

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

- a) corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Orașului Flămânzi;
- b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse **I.S.c. – construcții comerciale.**

3.2.2. Priorități

În temeiul documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. Flămânzi aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu U.T.R. nr.1, în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE de față, corelat cu informațiile și datele despre AMPLASAMENT este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- propunerea funcționalității de **I.S.c. - construcții comerciale;**
- amplasarea în interiorul parcelei cât și față de drumurile publice;
- procentul de ocupare al terenurilor;
- a sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului.

3.3. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice a terenurilor.

3.3.1. Criterii principale de organizare

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu și în concordanță cu prevederile P.U.G.+R.L.U. Flămânzi s-au propus următoarele criterii de organizare pe amplasament:

- **o variantă unică de refuncționalizare și dezvoltare a țesutului urban .**
 - zonificarea funcțională a terenului; sistematizarea incintei;
 - stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil și Legislația specifică în domeniul construcțiilor;
 - stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
 - modul în care se poate asigura infrastructura tehnico - edilitară corespunzătoare.

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul p.c. 289/1, Nr. CAD și CF 50139; în suprafață totală de 1.345,0 mp și ținând cont de intențiile investitorului se propune **DEMOLAREA CLĂDIRII EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIREA UNUI SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE CU FUNCȚIUNEA DE I.S.c.**

3.3.2. Organizarea circulațiilor.

Se propune realizarea accesul carosabil din drumul European E58 aflat la limita de proprietate estică a terenului. Acesta își va păstra profilul transversal de 14,30 m.

În incinta studiată se vor amenaja: platforme și alei carosabile, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. art. 5.12. Anexa 5 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

3.3.3. Valorificarea cadrului natural.

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o perdea de protecție la stradă de vegetație înaltă cât și vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

3.3.4. Zonificarea teritoriului - REGLEMENTĂRI

a) destinația parcelei – zonificare:

- funcțiune propusă : I.S.c. – construcții comerciale.

b) reglementări urbanistice preliminare:

- **CONSTRUCȚII PROPUSE:** - spațiu comercial cu spații tehnice, grupuri sanitare, vestiare;
- **CĂI DE ACCES PROPUSE:** alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici sau mari, alei pietonale , platforme acces în imobil, trotuare de protecție;
- **PARCAJE:** se prevede realizarea numărului necesar de locuri de parcare care să deservească necesităților spațiului comercial, conform normativelor;
- **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATII :** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii, minim 2,0%

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.			
E58, oraș Flămânzi, jud. Botoșani			
Nr.CAD 50139, CF 50139.			
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT
suprafața edificabil	254,0	593,32	45,0%
platforme carosabile și pietonale	0	709,68	51,9
spații verzi și plantații de protecție	0	33,0	2,45
platformă deseuri	0	9,0	0,65
teren total	1.345,0	1.345,0	100%
POT_{existent} = 18,90 %		POT_{propus} = 60,00%	
CUT_{existent} = 0,25		CUT_{propus} = 1,50	

3.3.5. Regim de înălțime propus.

SPAȚIU COMERCIAL – P+1E

- construcție durabilă de importanță normală C;
- clasa de importanță și expunere la cutremur a III-a;
- gradul de rezistență la foc II;
- H max = 8,10 m;

3.3.6. Regim de aliniere propus.

EDIFICABIL SPAȚIU COMERCIAL

Regimul de aliniere stradal = EST 17,35 respectiv 19,10 m față de limita la stradă a terenului

Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013);
- distanțelor minime din Codul Civil.

Aliniamente laterale – **NORD 1,00 m** (retragerea față de limita de proprietate la NORD este de 1,00m, astfel construcția va avea pe aceea latură un perete ANTIFOC, clasa de reacție la foc A1, clasa de combustibilitate C0(CA1), cu rezistența la foc de minim 240 de minute, fără goluri în fațadă).

– **SUD 4,20 m;**

Aliniament posterior – **VEST 3,20 respectiv 6,30 m;**

Se vor respecta distanțele obligatorii de protecție la drumul european E58 OG 43/1997.

3.3.7. Modul de utilizare al terenului.

POT maxim = 45,00%

CUT maxim = 0,50

Nr.Nivele = parter înalt => 1

3.3.8. Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă - pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă se va face racordul la rețeaua edilitară din zonă;

- va fi utilizată în scop potabil și pentru asigurarea rezervei de apă pentru incendiu printr-un rezervor de apă;

- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

Racord canalizare - pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilelor, se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă;

- apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate și drumurile de acces de pe amplasament printr-o rețea de canalizare și rigole betonate și vor fi evacuate gravitațional.

- construcția va avea trotuar de protecție cu lățimea de 1.0m cu pantă în exteriorul clădirii de cca 2 %;

- sistematizarea amplasamentului va cuprinde alei de acces pietonal și auto.

Alimentarea cu energie electrică

- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă;

- rețelele se realizează cu cabluri subterane sau conductori torsadați montați pe stâlpi de la care se vor realiza brânșamente individuale;

- se prevede racordarea la rețeaua existentă.

Alimentarea cu căldură

- spațiul va fi încălzit cu un sistem de ventilo-convectoare, până la extinderea rețelei de gaz până la amplasamentul propus, moment în care se va face racordul la rețeaua respectivă.

Telecomunicații - se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală- după punerea în funcțiune a obiectivului se vor genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în containere amplasate în locul prevăzut în planșa de reglementări urbanistice.

3.3.9. Obiective de utilitate publică.

Pentru realizarea investiției nu sunt necesare schimburi sau concesiuni de teren.

3.3.10. Surse de poluanți și protecția factorilor de Mediu.

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, se vor lua măsuri pentru protecția elementelor de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Protecția apelor

Protecția calității apelor în perioada de construire

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată din rețeaua existentă.

Protecția calității apelor în perioada de funcționare

Pentru activitatea de spălătorie auto se vor utiliza aparate profesionale pentru spălarea autovehiculelor. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă.

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare.

Sistematizarea amplasamentului va cuprinde alei de acces pietonal cu lățimea de 1,0m.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton poziționate în lateralul terenului.

Protecția aerului

Sursele de poluanți pentru aer

În perioada de execuție a lucrărilor de construcții, sursele primare de poluare care vor afecta, temporar și pe arii restrânse, calitatea aerului constau din:

- eventuale emisii de praf fin degajate în timpul operațiunilor de încărcare, transport și descărcare a pământului și a materialelor de construcții;
 - noxe gazoase generate de activități în care se utilizează carburanți (transport, manipulare, etc.).
- Principalele emisii responsabile de poluarea aerului sunt provenite de la utilajele care execută lucrările de construcții.

Măsuri de reducere / ameliorare a impactului asupra aerului

Pentru diminuarea noxelor degajate în aer se vor prevedea:

- proceduri de operare standard pentru oprirea activităților generatoare de praf în situații cu vânt puternic ;
- un program de revizii și reparații pentru echipamentele mobile și staționare, care se vor folosi la execuția lucrărilor pentru a asigura încadrarea în emisiile normate de standarde;
- la compactarea terasamentelor se va folosi apa pentru stropire a straturilor de pământ;
- se vor alege trasee optime din punct de vedere al protecției mediului, pentru vehiculele care circulează pe zonele de lucru, mai ales pentru cele care transportă materiale de construcții ce pot elibera în atmosferă particule fine;

În perioada de operare a obiectivului, ce face obiectul proiectului, nu vor rezulta concentrații de poluanți care să depășească limitele maxime admisibile nefiind necesare măsuri pentru protecția calității aerului.

Încălzirea spațiilor - va fi asigurată de centrale termice alimentate cu combustibil lichid; emisiile provenite vor fi dispersate în atmosferă prin coșuri de fum dimensionate corespunzător.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

În cadrul activității, nu se produc zgomote și vibrații care să aibă un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot și vibrații.

Protecția solului și a subsolului

Surse de poluare a solului în perioada de operare a obiectivului

Sunt determinate de:

- gestionarea neadecvată a apelor meteorice și reziduale;
- gospodărirea incorectă a deșeurilor.

Măsurile de reducere / ameliorare a impactului asupra solului în perioada de operare a obiectivului

- colectarea apelor pluviale și dirijarea apelor uzate menajere către rețeaua de canalizare existentă;
- betonarea parțială a incintei și amenajarea căilor de acces și a parcării;
- pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - amplasamentul nu se află în interiorul unor situri protejate. Nici în faza de execuție, nici în cea de funcționare nu rezultă poluanți care să afecteze ecosistemele acvatice și terestre.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se vor depozita selectiv în europubele amplasate pe platforma betonată în cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de o firmă specializată în salubritate cu care se va încheia contract.

Se vor respecta prevederile referitoare la asigurarea condițiilor de protecție a mediului la depozitarea deșeurilor precizate pentru faza de execuție.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nici în faza de execuție, nici în cea de funcționare nu sunt folosite substanțe toxice și periculoase.

CAP.4. Măsurile în continuarea studiului de fundamentare

4.1. - Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât și a gradului de utilitate a zonei.

4.2. - P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G.+R.L.U. Flămânzi. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

4.3. - Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată pentru realizarea obiectivului de investiții propus până la preluarea acestora în P.U.G.

4.4. - Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

4.5. - BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în CONSILIUL JUDEȚEAN chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

4.6. - P.U.Z. + R.L.U. aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,

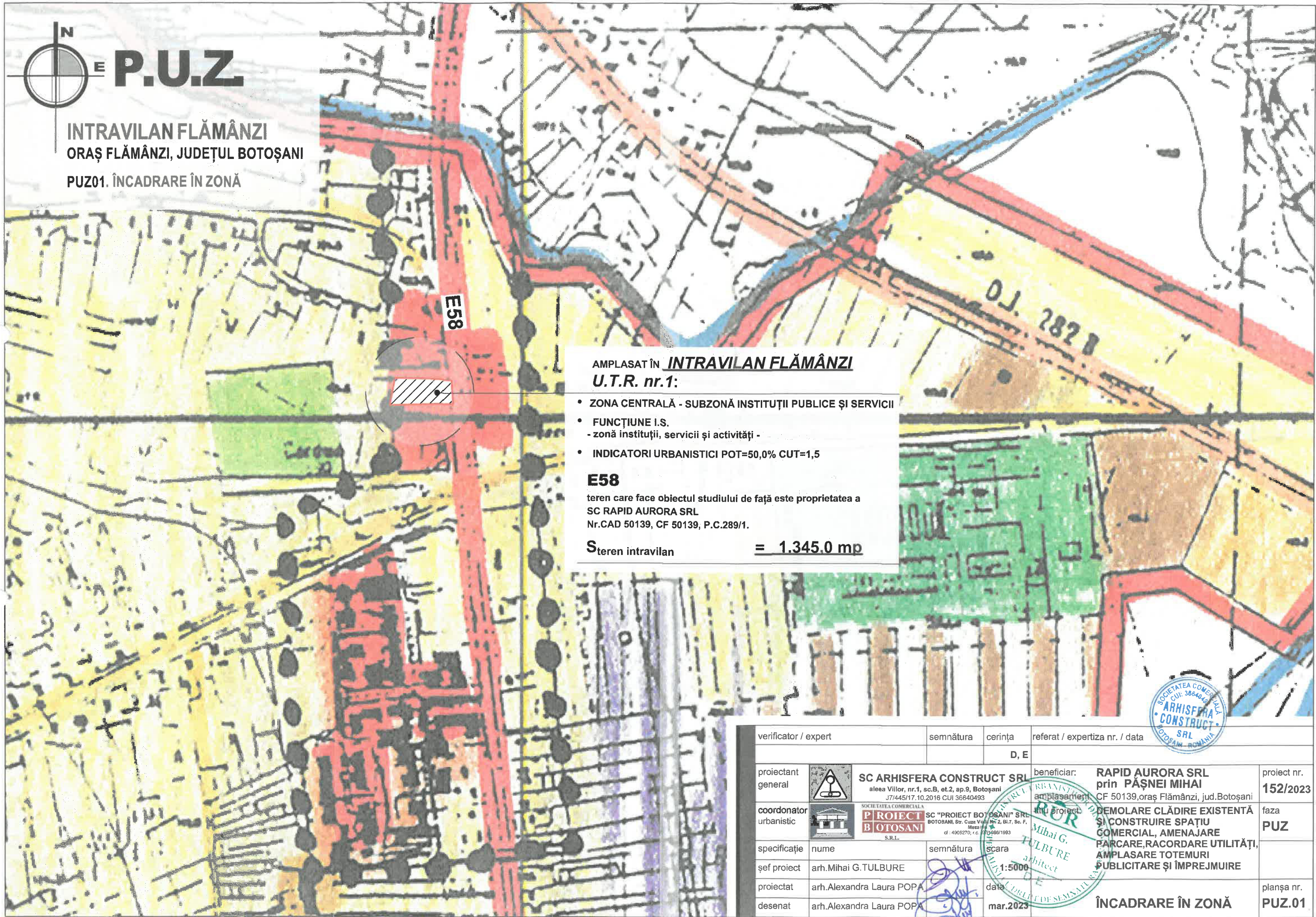
Arh. Mihai G. TULBURE

Martie 2023





INTRAVILAN FLĂMÂNZI
ORAȘ FLĂMÂNZI, JUDEȚUL BOTOȘANI
PUZ01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



AMPLASAT ÎN **INTRAVILAN FLĂMÂNZI**
U.T.R. nr.1:

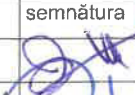
- ZONA CENTRALĂ - SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- FUNCȚIUNE I.S.
- zonă instituții, servicii și activități -
- INDICATORI URBANISTICI POT=50,0% CUT=1,5

E58

teren care face obiectul studiului de față este proprietatea a
SC RAPID AURORA SRL
Nr.CAD 50139, CF 50139, P.C.289/1.

S_{teren intravilan} = 1.345.0 mp



verificator / expert	semnătura	cerința	referat / expertiza nr. / data
		D, E	
proiectant general	 SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL aleea Villor, nr.1, sc.B, et.2, ap.9, Botoșani J7/445/17.10.2016 CUI 36640493	beneficiar:	RAPID AURORA SRL prin PĂȘNEI MIHAI amplasament CF 50139, oraș Flămânzi, jud. Botoșani
coordonator urbanistic	 SC "PROIECT BOTOȘANI" SRL BOTOȘANI, Str. Cuza Vailor nr.2, Bl.7, Sc. F, Meza Cf: 4006270, r.c. 179986/1993	amplasament	proiect nr. 152/2023
specificație	nume	semnătura	scara
șef proiect	arh. Mihai G. TULBURE		1:5000
proiectat	arh. Alexandra Laura POPA	data	
desenat	arh. Alexandra Laura POPA	mar.2023	
			planșa nr. PUZ.01

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



P.U.Z.

INTRAVILAN FLĂMÂNZI

ORAȘ FLĂMÂNZI, JUDEȚUL BOTOȘANI

PUZ03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

grad de rezistență la foc II

perete
antifoc
clasa de reacție
la foc A1

PEPCO P

CF 50273

CF 55459

Spațiu comercial -P+1E-

ADC=593,32mp

Hmax=8,10m

Hala metalica

Garaj P

Hala metalica

Garaj P

+

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.

E58, oraș Flămânzi, jud. Botoșani

Nr. CAD. 50139, CF 50139.

	EXISTENT	PROPUȘ	PROCENT
suprafața edificabilă	254,0	593,32	45,0%
platforme carosabile și pietonale	0	709,68	51,9
spații verzi și plantații de protecție	0	33,0	2,45
platformă deseuri	0	9,0	0,65
teren total	1.345,0	1.345,0	100%

POT existent = 18,90 %
CUT existent = 0,25

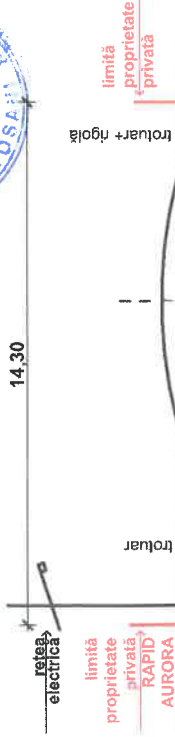
POT propus = 60,00 %
CUT propus = 1,50

Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară
8809/01.02.2023
Recepționat, inspector
Andrei Loredana

OCPI BOTOȘANI
Planul e valabil numai cu
procesul verbal de recepție

Loredana
Andrei

Semnat digital de Loredana
Andrei
Data: 2023.02.13 10:23:15
+0200



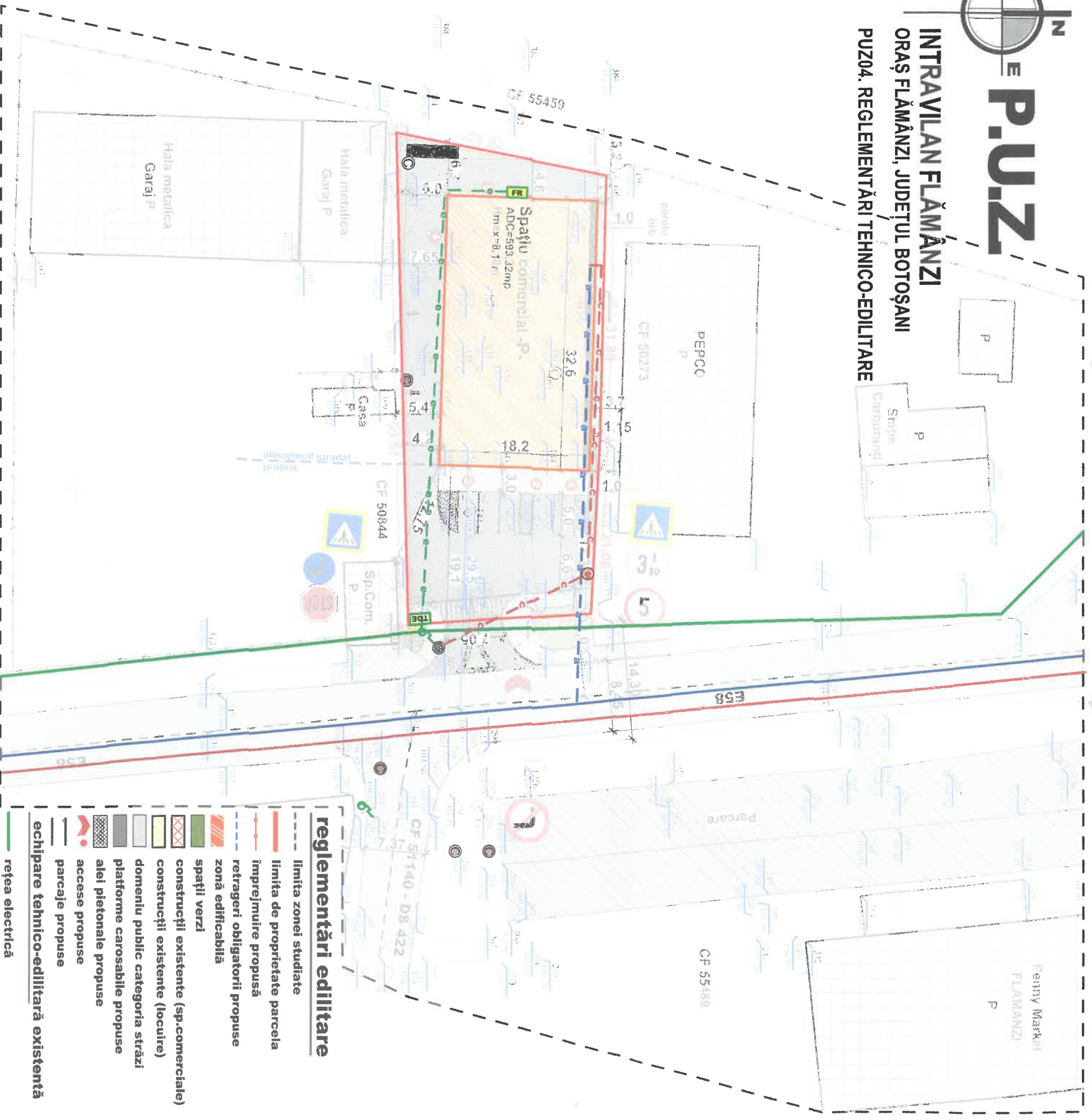
profil transversal E58 menținut sc 1:200

verificator / expert	semnătura	cerința	referat / expertiza nr. / data
proiectant general			
coordonator urbanistic			
specificație	nume	semnătura	scara
șef proiect	arh. Mihai G. TULBURE		1:500
proiectat	arh. Alexandra Laura POPA		data
desenat	arh. Alexandra Laura POPA		mar. 2023
SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL aleea Villor, nr. 1, sc.B, et.2, ap.9, Botoșani J17445/17.10.2016 CUI 36640493			D, E
SOCIETATEA COMERCIALA P R O I E C T S C "P R O I E C T B O T O S A N I" S R L BOTOȘANI, Str. Cuză Voia Nr. 2, Bl.7, Sc. F, B O T O S A N I S.R.L. cf. 40062761.r.c./J17103601993			beneficiar: RAPID AURORA SRL prin PĂȘNEI MIHAI amplasament: CF 50139, oraș Fîlămânzi, jud. Botoșani titlu proiect: DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, RACORDARE UTILITĂȚI, AMPLASARE TOTEMURI PUBLICITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
proiect nr 152/2023			planșa nr. PUZ.03
faza PUZ			



P.U.Z

INTRAVILAN FLĂMÂNZI
ORAȘ FLĂMÂNZI, JUDEȚUL BOTOȘANI
PUZ04. REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE



reglementări edilitare

- limita zonei studiate
 - limita de proprietate parcela
 - retrageri obligatorii propuse
 - zonă edificabilă
 - spații verzi
 - construcții existente (sp.comerciale)
 - construcții existente (locuire)
 - domeniu public categoria străzi
 - platforme carosabile propuse
 - alei pietonale propuse
 - accese propuse
 - parcaje propuse
- echipare tehnico-edilitară existentă**
- rețea electrică
 - rețea de apă potabilă
 - rețea canalizare
 - stâlp de curent
 - canalizare

echipare tehnico-edilitară propusă

- bransament la rețea ee
- tablou de distribuție ee
- firidă racord ee
- racord rețea de apă potabilă
- racord rețea canalizare menajeră
- cămin canalizare propus
- platformă pubele (deșeur)

Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară
8809/01.02.2023
Recepționat, inspector
Andrei Loredana

OCP1 BOTOȘANI
Planul e valabil numai cu
procesul verbal de recepție

Loredana
Andrei

Semnat digital de Loredana
Andrei
Data: 2023.02.13 10:23:15
42305



verificator / expert	semnătura	cerința	referat / expertiza nr. / data
proiectant general		D, E	
coordonator urbanistic			
specificație	nume	semnătura	
șef proiect	ing. Petru Iulian OLARU		
proiectat	ing. Petru Iulian OLARU		
desenat	arh. Alexandra Laura POPA		

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

RAPID AURORA SRL
prin **PĂȘNEI MIHAI**
amplasament: CF 50139, oraș Flămânzi, jud. Botoșani

proiect nr.
152/2023

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

proiect nr.
152/2023

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL
aleea Villor, nr.1, sec.B, et.2, ap.9, Botoșani
J17445/17.10.2016 CUI 36640493

proiect nr.
152/2023