

ROMÂNIA

JUDEȚUL BOTOȘANI

PRIMĂRIA COMUNEI BRĂEȘTI

C.P. 717035, Tel: 0231620023 / Fax: 0231620063

www.comunabraesti.ro e-mail: consiliul_braesti@yahoo.com

Nr. 3232 /19.07.2023

ANUNT

Privind aprobare P.U.Z. si R.L.U.- EXTINDERE SI AMENAJARE RESTAURANT TRADITIONAL SI ACTIVITATI CULTURALE IN CORPUL C2 CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT, CF 51038.

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a H.C.L. 39/31.08.2011 privind aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism sau de Amenajare a Teritoriului, a Legii nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata.

ANUNTAM:

Demararea Etapei (etapa pregatitoare P.U.Z) de informare si consultare a publicului cu privire la documentatia:

- Privind PUZ si RLU- EXTINDERE SI AMENAJARE RESTAURANT TRADITIONAL SI ACTIVITATI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT in scris in CF.51038 Sat Braesti, Comuna Braesti, Judetul Botosani.
- Titular: Persoane fizice
- Amplasament: Comuna Braesti, Sat Braesti, strada 24 Ianuarie nr.51
- Beneficiar: Nemtanu Alexandru Constantin
- Proiectant: arh. Tulbure Mihai
- Coordonator: arh. Pentelescu Sorin

Observatiile vor putea fi transmise in scris la Primaria comunei Braesti strada Calea Nationala nr. 41 sau pe adresa de mail consiliul_braesti@yahoo.com in perioada 19.07.2023-19.08.2023

Consultarea documentatiei poate fi facuta la sediul Primariei Comunei Braesti, compartiment Registrul Agricol in perioada 19.07.2023-19.08.2023 orele 08-16:30 sau pe pagina de internet a Primariei Comunei Braesti. Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Pojoga Andrei- Primaria Comunei Braesti, cu sediul in Braesti, strada Calea Nationala nr.41, tel: 0231620023, email:consiliul_braesti@yahoo.com.

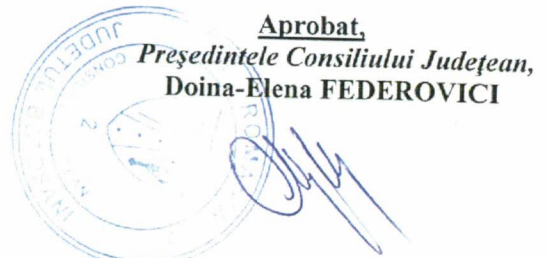
Primar:

Nistor Adrian



Intocmit:

Pojoga Andrei



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ NEMȚANU ALEXANDRU-CONSTANTIN,
cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Botoșani, municipiul/orașul/comuna Cristești, satul Cristești,
sectorul ---, cod poștal 717100, str. ---, nr. ---, bl. ---, sc. ---, et. ---, ap. ---,
telefon/fax ---, e-mail ---, înregistrată la nr. 5149 din 16.03.2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 7 din 02.05.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE ÎN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN GRAJD ÎN RESTAURANT

generat de imobilul⁴⁾ Teren situat în localitatea Brăești, comuna Brăești, județul Botoșani,
Suprafață teren = 46597 mp, CF nr.51038, Pc nr. 66, 81, 83, 86, 88;

cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul care face obiectul documentației P.U.Z este amplasat în localitatea Brăești, comuna Brăești și este delimitat: **la nord de teren privat (CF 51491), la est de teren privat (CF 52305) și teren privat Bulmaga, la sud de drumul comunal DC 68C (CF 50628), la vest de teren privat Iftime Neculai, teren privat (CF 50309) și teren privat Balan Vasile;**

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Prin documentația de urbanism (PUZ) se propune schimbarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG Comuna Brăești în cadrul U.T.R 3 – Subzonă unități agricole și înființarea unei zone IS – Construcții pentru servicii de interes general (turism, alimentație publică și prestări servicii).

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

POT max = 25,00 %; CUT max = 0,30;

Regim de înălțime max: D+P+M; H max = 10,00 metri;

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul carosabil și pietonal se va face din drumul comunal DC 68C (CF 50628);

Accesele carosabile, parcajele și spațiile verzi se vor amenaja cu respectarea prevederilor din Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 4, 5 și 6;

În zonă există rețele de energie electrică de joasă tensiune și rețele de alimentare cu apă;

5.Capacitățile de transport admise:

Construcția sau amenajarea acceselor la drumurile publice se va face cu respectarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor; Capacitățile de transport vor fi soluționate prin PUZ în funcție de încărcările (tonajul) autovehiculelor, precum și restricțiile impuse prin hotărâre de consiliu local.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

A.P. Mediu, S.G.A Botoșani, Nova ApaServ, Ministerul Culturii și Identității Naționale, Delgaz Grid-rețele electrice, D.S.P, I.J.S.U - aviz de amplasare în parcelă, Acord administrator drum public, Ridicare topografică vizată O.C.P.I, Studiu geotehnic-verificat Af.

7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile de informare și consultare a publicului:

Se vor respecta prevederile Regulamentului local de informare și consultare a publicului aprobat prin hotărârea consiliului local al comunei Brăești, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010.

Concluzii:

Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea procedurilor pentru întocmire P.U.Z și R.L.U pentru obiectivul de investiții: **EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE ÎN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN GRAJD ÎN RESTAURANT**, inițiator: NEMȚANU ALEXANDRU-CONSTANTIN, în condițiile prezentului aviz.

La elaborarea documentației P.U.Z se va avea în vedere :


- *Se vor respecta prevederile art.5 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu evidențierea zonei de protecție sanitară în partea desenată aferentă documentației PUZ.*
- *În exploatare nu se vor depăși valorile limită ale indicatorilor de zgomot prevăzute în Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014;*
- *În cadrul documentației se va descrie modul de evacuare a deșeurilor menajere de pe proprietate.*
- *Se vor studia capacitățile de asigurare a utilităților corelat cu stadiul echipării edilitare a zonei și infrastructurii comunei Brăești;*
- *La asigurarea condițiilor de parcare/garare a autovehiculelor în cadrul zonei studiate se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5 – Parcaje ;*
- *Căile de acces propuse în cadrul zonei studiate vor fi dimensionate corespunzător funcțiunilor prevăzute în documentație cu asigurarea accesului utilajelor de colectare a deșeurilor și mijloacelor de stingere a incendiilor;*

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 8 din 27.01.2023 emis de Consiliul Județean Botoșani.

Achitat taxa de 18,00 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 14518 din 16.04.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de _____.

Arhitect-șef,
Paul-Cristian HRUȘCĂ

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT

A. PIESE SCRISE

- Volumul 1 MEMORIU DE PREZENTARE
Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM


B. PIESE DESENATE

- Planșe de bază
 - A01 – Plan încadrare – PUG Aprobat
 - A02 – Plan încadrare monumnte în PUG
 - A03 – Situația existentă
 - A04 – Reglementări urbanistice - zonificare
 - A05 – Reglemntări echipare edilitară
 - A06 – Proprietatea asupra terenului
 - A07 – Zona de protecție
 - A08 – Plan propunere mobilare urbanistica

- Planșe ajutătoare
 - Studiu istoric de fundamentare
 - Sinteze ale unor studii
 - Studii geotehnice
 - Studii topografice
 - Desfășurări
 - Documentație fotografică

Colectiv de elaborare

- arh. TULBURE Mihai
arh. STURDZA Serban
arh. PENTELESCU Sorin
arh. IFTODI Daniela
arh. AUNGURENCI Roxana

 <p>SOCIETATEA COMERCIALA P. ROIECT B. OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
--	---	---

Memoriu PUZ

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

CAP.1. INTRODUCERE

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


CAP.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea tehnico-edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

CAP.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. Botoșani
- 3.3. Verificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

CAP.4. MĂSURI ÎN CONTINUAREA STADIULUI DE FUNDAMENTARE

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului - EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT
- Amplasament – sat Brăești, comuna Brăești, jud.Botoșani, CF 51038
- Titularul investiției – NEMȚANU ALEXANDRU
- Beneficiarul studiului – PRIMĂRIA BRĂEȘTI
- Proiectant general – SC. PROIECT BOTOSANI SRL.

1.2. Obiectul studiului

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta și utiliza funcțional terenul situat în intravilanul localității Brăești, proprietate privată, parcelă pe care se află un monument istoric, clasat, aflat în LMI a județului Botoșani.


Studiul a avut la bază tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei cu funcțiunea de monument, compatibilă cu cerințele PUG, certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Județean Botoșani și Avizul de oportunitate eliberat de Instituția Arhitectului Șef al jud. Botoșani.

1.3. Surse documentare

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-a studiat PUG Comuna Brăești și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, HGR nr. 525/1996, privind Regulamentul General de Urbanism, Codul Civil, Certificatul de Urbanism nr. 8 din 27.01.2023, precum și studiile întocmite în acest proiect: Studiu geotehnic, studiu topografic, studiu istoric de fundamentare.

De asemenea, s-au avut în vedere prevederile legislației specifice:

- Legea nr. 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru PUZ, G.M.-010-2000 aprobat prin prdin M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000;
- H.G. 525/1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 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;
- H.G.R. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Prevederile Codului Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul PUZ se situează în intravilanul localității Brăești, în aliniament la strada DC68C, drum modernizat (asfaltat), cu racord la DN29B, Botoșani - Dorohoi. Parcela monument a fost permanent inclusă în vatra satului, având în vecinătate biserica și un parc dendrologic, care astăzi nu mai aparțin parcelei inițiale.


2.2. Încadrare în localitate

Parcela are funcțiunea de monument, se află în intravilan, proprietate privată, categorie de folosință arabil, curți construcții, conform PUG aprobat UTR 3 – parțial în subzonă de instituții publice și servicii, parțial subzonă unități agricole. Subzonă propusă pentru intervenție prioritară-conversie funcțională, restructurare și extindere a arealului construit.

Zona și amplasamentul, teritoriul parcelei de referință supus studiului de față are suprafața totală (ST) de 46.597 mp (măsurată 47.492 mp), teren împrejmuit. Parcela cuprinde C1, C2, C3, C4.

În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban are următoarele caracteristici:

- zonă rezidențială cu clădiri de tip rural P, P+1;
- fond construit existent, reprezentat majoritar cu construcții parter, tip rural;
- rețea publică de apă;
- rețea publică de electricitate și telefonie;

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

- salubritate;
- zonă agroindustrială și de depozitare;
- zonă de parc.

Vecinătăți

Nord – CF 51491 - Spații plantate, agrement, sport;

Est – CF 52305 – Parc dendrologic; teren agricol;

Sud – CF 50872, CF 50966 – Zonă locuințe, NC 50628 - DC 68 C – Drum comunal;

Vest – CF 50309 – Zonă locuințe; teren agricol.

Potențialul amplasamentului

În incinta parcelei se află Conacul Capri (C1), edificiu monument istoric, în lista LMI – BT–II–m–B–01950, grajd (C2), magazie cereale (C3), beci (C4).

Scopul studiului este acela de reabilitare a construcției monument, a grajdului (cu schimbare de funcțiune), a magaziei de cereale, a beciului și a celor două anexe existente, neprecizate în extras CF. În cazul grajdului, care va avea funcțiunea de restaurant, cu o suprafață de 170 mp pentru sala de mese, se va amenaja nr. max. de 70 locuri (2,5 mp/persoană).

Există condițiile geotehnice pentru realizarea obiectivului, ca urmare a studiului geotehnic efectuat. Condițiile tehnice permit dotarea cu echipare tehnico-edilitară de tip urban - rețea apă, canalizare, gaze și enegie verde (regenerabilă).

2.3. Elemente ale cadrului natural


a) condiții climatice

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6° C, cu temperatura lunară minimă de -4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de +20,1° C (iulie). Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

județului Botoșani. Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie – aprilie.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

b) Considerații hidrologice

Județul Botoșani se întinde între Siret și Prut, în extremitatea de nord-est a țării. Municipiul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului. Apele curgătoare au majoritatea direcția de scurgere nord-vest – sud-est și sunt formate din râurile Siret, Prut și Jijia, cu afluenții lor. Râurile, pâraurile, bălțile și iazurile sunt puternic influențate de caracteristicile climei temperat-continentale.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord-est (23,6%), sud-est (18,7%), nord (10,7%), vest (2,1%), est (1,7%) și cele dinspre nord-est (6,4%), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.


c) Încadrarea obiectivului în „Zona de risc”

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zona 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 100 ani;
- Zona cu cantități de precipitații peste 100-150mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți.

Potrivit prescripțiilor tehnice în vigoare, teritoriul din zona studiată este expus, comparativ cu alte zone ale țării, unui risc mediu sau chiar redus, astfel:

- în conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, comuna Brăești se încadrează în următorii parametri seismici: $a_g=0.20g$; zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=225$ ani.
- Perioada de colț $T_c=0.7$ sec.
- Zona cu potențial mediu de producere a alunecărilor de teren și probabilitate de alunecare intermediară, majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.
- Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 100 ± 110 cm.
- Zona de încărcări date de zăpadă (CR1-1.1.3-2012) cu valori de 2,5 KN/mp pentru un interval de 50 ani.
- Zona de încărcare dată de vânt (CR-1.1.4-2012) presiuni mediate pe 10 min $Q_K = 0,7$ KPa, viteza mediată pe 1 min $U_K = 41$ m/s.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	---	---	---

- Zona climatică III conform Normativului C 1007/3-99; SR-1907-1-91, cu 18°C.

2.4. Circulația

Circulația în zonă se realizează pe DC68C și DN29B. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența unui singur tip de circulație:

- Circulație carosabilă: - pentru riverani.

Profilul transversal al drumului DC68C se încadrează în categoria III.

DN 29 B face legătura între Botoșani și Dorohoi, iar localitatea Brăești se află la jumătatea distanței dintre cele două municipii.

2.5. Ocuparea terenurilor

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul este proprietate privată conform act notarial nr. 262 din 29.01.2019 emis de Societatea Profesională Notarială „Agachi Cornelia- Agachi Stelian“ cotă actuală 1/1 Nemțanu Alexandru Constantin, inițiator al acestui proiect.

Terenul cu construcții existente, POT = 3.10%, CUT = 0,037.


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

- a. Proprietate de stat, domeniu public sau privat – categoria străzi, parcuri;
- b. Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice – cu terenuri curți construcții și terenuri agricole în intravilan.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

- a. Alimentarea cu apă
Zona studiată dispune de rețea publică funcțională pentru alimentare cu apă;
- b. Canalizare pluvială
Zona studiată nu dispune de rețea publică de canalizare pluvială în zonă (rigole). Acestea se află în faza de proiect;
- c. Rețele pentru energie electrică
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie;
- c. Rețele pentru termoficare
Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru transport agent termic;
- d. Alimentarea cu gaze naturale
Zona studiată nu dispune de rețea publică de gaze naturale;
- e. Rețea publică de telefonie
Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	---	---	---

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul se află într-o arie naturală protejată de interes județean conform Hotărârii nr. 170 din 22.12.2010, privind unele măsuri pentru protecția ariilor naturale protejate de interes județean, a parcurilor dendrologice, a arborilor monumente ale naturii, a florei și faunei sălbatice. Conform anexei nr. 3, pe parcela vecină, CF 52305, aferentă Parcului dendrologic Brăești din sat Brăești, aflat în administrarea Primăriei Brăești sunt două exemplare de arbori declarați monumente ale naturii, denumiți științific - **Ginkgo biloba** și popular - arborele pagodelor.

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 locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, nu mai puțin de 30% din suprafața terenului.

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containerele specializate amplasate în zona studiată și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului.

2.8. Opțiuni ale populației


Terenul studiat este proprietate privată, aparținând lui Nemțanu Alexandru Constantin, inițiator al acestui proiect.

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

Situat într-o zonă cu cadru rural favorabil investiția pe care o solicită investitorul este reprezentată de extinderea și amenajarea unui restaurant tradițional în corpul C2, cu schimbarea acestuia din grajd în restaurant, parcaje, alei carosabile/pietonale, spații pentru echipare tehnico-edilitară, spații verzi.

CAP.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Căderea monument (Conacul) are prioritate în consolidarea și revitalizarea funcțiunii de cazare. În prima etapă de protejare a clădirii aflate într-o stare avansată de degradare s-a realizat, la urgență, refacerea învelitorii pentru a stopa pătrunderea apei în structura de cărămidă a edificiului.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 46.597 mp (suprafață măsurată – 47.492 mp).

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

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

Pe zona analizată au fost efectuate următoarele studii:

- Studiul topografic ce cuprinde planul topografic cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național - conform anexă la prezenta documentație.
- Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajului, fișele cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare - conform anexă la prezenta documentație.
- Studiul istoric de fundamentare al conacului Capri.

Din analiza studiului topografic s-a evidențiat existența unei linii electrice aeriene de 20 KV care pentru realizarea obiectivului propus va fi deviată sau transformată în linie electrică subterană. Linia electrică nefuncțională din incintă deservea vechea funcțiune.

Ca urmare a studiului geotehnic au fost sugerate soluțiile de sistematizare a terenului și recomandări constructive.

Studiul istoric al Conacului a fost realizat în contextul istoric al comunei Brăești și a celor două moșii Capri și Gheleme.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Brăești

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CF/CAD 51038 denumirea de U.T.R. 3 cu funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului, LMrf2 și TAG pentru terenurile din intravilan.

Funcțiuni complementare admise în zonă: LMrf2, Pp, CCr, TAG, IS;

Funcțiuni interzise în zonă (cele de natură poluantă, cu excepția celor existente): I1, A.

Zona de impozitare – „A”.



SOCIETATEA COMERCIALA
P ROIECT
B OTOSANI
S.R.L.

EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT
TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE
IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE
DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT
Sat Brăești, Comuna Brăești

Proiect nr.
2726/2023
Faza PUZ




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

- Corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al comunei Brăești prin respectarea condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 8 din 27.01.2023 și R.L.U. aferent P.U.G. Brăești;
- Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut prin temă și reglementarea întregii parcele pentru strategiile viitoare de dezvoltare.

În temeiul documentație de urbanism P.U.G. și R.L.U. Brăești aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu cerințele U.T.R. nr. 3 în baza analizei făcute prin documentația de față, corelat cu informațiile și datele despre amplasament este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- A asigura coerența viitoarelor construcții ce vor fi amplasate în relație cu clădirea monument;
- Va fi stabilită zona de edificare în condițiile de asigurare a vizibilității clădirii monument și a nu depăși înălțimea prin amplasarea altor obiective;
- Aspectul arhitectural al noilor clădiri nu trebuie să împietze valoarea istorică a conacului, să asigure o coexistență arhitecturală adecvată și care să reprezinte contemporaneitatea fără a realiza pașișe ale epocii contemporane monumentului.;
- A asigura capacitățile, dimensiunile și indicii conform R.G.U. 525/1996;

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

- Amplasarea în interiorul parcelei cu respectarea distanțelor și față de construcțiile vecine;
- Procentul de ocupare al terenurilor și coeficientul de utilizare în conformitate cu legislația și regulamentul urbanistic.

3.3. Verificarea cadrului natural

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o suprafață de minim 30% de spații verzi și plantate. Prin soluția propusă de proiectant rezultă o suprafață verde în valoare de 36,75% din suprafața terenului, reprezentată de plantații decorative (arbori, flori, gazon) și o suprafață de 47,37 % reprezentată de teren agricol arabil.

Prin funcțiunile propuse, este recomandată colaborarea cu Primăria Brăești, în relație cu parcul din vecinătate pentru a realiza activități culturale comune.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune accesul carosabil din DC68C. Va fi păstrat profilul stradal existent.

În incinta studiată se vor amenaja: platformă betonată loc de parcare propus, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare, în vederea asigurării de spații pentru organizarea de activități culturale – locuri de joacă, târguri tradiționale, spectacole.


3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul cu CF/CAD 51038, în suprafață totală de 46.597,00 mp și ținând cont de intențiile beneficiarului se propune EXTINDERE SI AMENAJARE RESTAURANT TRADITIONAL SI ACTIVITATI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT.

Costurile investiției pentru extindere și amenajare C2, amenajarea terenului, căile de comunicație, parcaje, spațiile verzi și asigurarea cu utilitățile necesare funcționării investiției vor fi asigurate de către inițiator.

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu s-au propus următoarele criterii de organizare pe amplasament:

- Zonificarea funcțională a terenului;

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

- Sistematizarea incintei;
- Stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil, Legislația specifică în domeniul construcțiilor și R.L.U.B. al P.U.G. Brăești;
- 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 funcțiunilor noi propuse.

a. Destinația parcelei – zonificare:

Funcțiune propusă: **Ist** – Construcții pentru turism, cazare, HORECA,


Isps – Construcții pentru alte prestări servicii,

- spații verzi,
- parcaje, alei acces.

b. Reglementări urbanistice:

- Bilanț teritorial 46.597,00 mp – parcela de referință, Proprietate privată aparținând lui Nemțanu Alexandru.
- Construcții și amenajări propuse: EXTINDERE SI AMENAJARE RESTAURANT TRADITIONAL SI ACTIVITATI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT.
- Căi de acces propuse: alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și loc de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici, alei pietonale, platforme acces imobil, trotuare de protecție, din DC68C (profil stradal neamenajat) .

CALCULUL SUPRAFEȚELOR		
Intravilan Brăești, jud. Botoșani		
N.C. / C.F. 51038		
	EXISTENT	PROPUS
S. teren	46.597mp(47.492mp din masuratori)	

	<p>SOCIETATEA COMERCIALĂ P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---


		Suprafata edificabila 370mp	
AC	C1 (conac) + C2(grajd)+ C3(magazie)+C4(beci)+A1(anexă) +A2(anexă)= 468mp+300mp+300mp+ 135mp+130mp+110mp = 1.443 mp	1.443mp (existent pastrat) + 85 mp (propus - extensie C2) = 1.528 mp	
ADC	C1 (conac D+P) + C2 (grajd P) +C3(magazieP) +C4(beci P) +A1(anexă P) +A2(anexă P)= 936mp+300mp+300mp+ 135mp+130mp+110mp = 2.211 mp	2.211mp (existent pastrat) + 155 mp (propus - extensie C2) = 2.366 mp	
Alei carosabile, parcaje si trotuare	250 mp	5.895 mp	
Spatii verzi	22.852 mp	17.122 mp	
Suprafata teren agricol arabil	22.052 mp	22.052 mp	
POT	3,10 %	3,28%	max 25%
CUT	0,047	0,05	max 0,3

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.

DC68C, com. Brăești, jud. Botoșani

Nr. CAD 51038, CF 51038

	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Suprafața totală teren	46.597 mp	46.597 mp	100 %	100 %
Suprafata construita Ac	1.443 mp	11.650 mp	3,10 %	25 %
Suprafata cons. desf. Adc	2.211 mp	11.790 mp		
Alei carosabile, trotuare și	250 mp	5.895 mp	0,53 %	12,65 %

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

parcaje				
Zona spații verzi amenajate	22.852 mp	7.000 mp	49 %	15,02 %
Suprafață teren agricol arabil	22.052 mp	22.052 mp	47,37 %	47,37 %
POT existent = 3,10 %	POT propus = 25,00 %			
CUT existent = 0,047	CUT propus = 0,3			

3.5.1 Regim de înălțime propus

- Regim de înălțime – D+P+M(partial);
- Construcție durabilă de importanță normală B, C, D;
- Clasa de importanță și expunere la cutremur II, III;
- Gradul de rezistență la foc II, III;
- H maxim = 10,00 m de la CTS.

3.5.2 Regim de aliniere propus

Clădirile (cuplate, izolate) se dispun retras față de aliniament cu minim 4,00 m. Clădirile dispuse izolat vor avea o retagere față de limitele laterale ale parcelei cu min. ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m și min. 5,00 m față de limita posterioară a parcelei.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.


- **Nord** – min. 111,50 m - CF 51491 - Spații plantate, agrement, sport;
- **Est** – min. 20 m față de parc - CF 52305 – Parc dendrologic; teren agricol; min. 5 m față de locuințe - CF 50872 – Zonă locuințe;
- **Sud** – min. 5 m - CF 50872, CF 50966 – Zonă locuințe, NC 50628 - DC 68 C – Drum comunal;
- **Vest** – min. 72 m - CF 50309 – Zonă locuințe; teren agricol.

3.5.3. Modul de utilizare al terenului

POT maxim = 25 %.

CUT maxim = 0,3.

Nr. nivele = 3 – regim de înălțime D + P + M (partial).

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

- Pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal.
- Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- Proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

Canalizare

- Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1,5 metri față de clădire.
- Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către bazinul vidanjabil realizat pe terenul proprietate.
- Sistemele de preepurare ale diverselor categorii de ape uzate, prealabil deversării lor în canalizarea generală a incintei, trebuie aplicat apelor uzate cu nisip, pământ și grăsimi care vor fi trecute mai întâi prin separatoare. De asemenea, vor fi necesare separatoare de hidrocarburi pentru zonele cu parcare exterioară amenajată, conform normelor tehnice în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

- Se propune racordarea la LEA 0,4KV existenta pe terenul proprietate și la LEA 0,4 KV din rețeaua stradală cu transformarea acesteia în LES 0,4KV.
- Rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar destinației spațiului construit.
- Obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă.
- Rețelele se realizează cu cabluri subterane și aeriene.
- Energie regenerabilă – panouri electrice.

Alimentarea cu căldură


- Încălzirea obiectivului este realizată cu ajutorul unei pompe de căldură, panouri termice.

Telecomunicații

- Se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală

- Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale.
- Se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

	SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.	EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE ÎN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN GRAJD ÎN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești	Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ
---	--	--	--------------------------------------

3.7. Protecția mediului

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Protecția apelor – evacuarea apelor uzate rezultate se va realiza prin colectarea printr-o canalizare internă.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor – nu vor fi produse zgomote și vibrații.

Protecția solului și a subsolului – funcțiunea nu produce noxe care să polueze solul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatică – nu vor fi afectate flora, fauna, terestră sau acvatică, monumente ale naturii/ arii protejate; vor fi amenajate în incinta parcelelor spații verzi, alei pavate, pomi ornamentali și fructiferi.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament – deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiul special amenajat existent în zona studiată în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și se vor transporta de operatorul autorizat. Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

Se vor propune măsuri imediate pentru scurgerea apelor meteorice prin: sistematizarea verticală propusă pentru teren, drumuri, etc.


Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea obiectivului propus nu vor fi necesare achiziționări/ modificări de terenuri, schimburi sau concesiuni care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică.

Profilele stradale existente și propuse permit amplasarea infrastructurii rețelelor de utilități.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	Național	Județean	Local
Căi de comunicație			
1. DC68C			X
2. DN29B	X		
Edilitare			
1. LEA 20 kV		X	
2. Rețea publică de alimentare cu apă			X

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

CAP.4. MĂSURI ÎN CONTINUAREA STADIULUI DE FUNDAMENTARE

4.1. Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, 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 utilizare a zonei.

4.2. P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit lotizarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Brăești. 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 până la preluarea acestora în P.U.G și R.L.U. Brăești.

4.4. Se va respecta procedura de consultarea a populației: Legea nr. 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 Local 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. și R.L.U. odată aprobate reprezintă **DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.**

Întocmit,

Arh. Urb. Tulbure Mihai

Arh. Urb. Pentelescu Sorin

	SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.	EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești	Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ
---	--	--	--------------------------------------

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT

Localitatea Brăești, comuna Brăești, jud. Botoșani

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.


I. DISPOZIȚII GENERALE

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. a localității, cu scopul:

- de asigurare a imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu U.T.R.-urile învecinate, specificate prin P.U.G.

Propunerea de zonificare în scopul construirii locuinței se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul Comunei Brăești – U.T.R. 3.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

1. Rolul Regulamentului local de urbanism.


- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitând, detaliind, întărind reglementările din P.U.Z..
- 1.2. Este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.
- 1.3. Prezentul regulament local de urbanism explicitiază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Brăești (piese scrise și desenate).
- 1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor R.G.U.. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit al R.L.U. aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării.

- 2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 modificat și completat ulterior.
 - Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată ulterior.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - Regulamentul local aferent P.U.G. al Comunei Brăești aprobat prin H.C.L. nr. 8 din 29.01.2016 actualizare.
 - În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare.

- 3.1. Odată aprobat, P.U.Z.+R.L.U. aferent, prin Hotărârea Consiliul Local, acesta constituie act de autoritate a administrației publice locale.
- 3.2. R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor,

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	---	---	---

amplasate pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Reglementări:

- Limita zonei protejate conform PUG se va stabili prin P.U.Z. – Parcelele indicate au destinația de locuințe. UTR 3 – parcela monument va avea o zonă de protecție de 27.394 ha, inclusiv 4.659 ha suprafața parcelei monument.

În prezent zona, conform PUG, are destinația de zonă de locuire.

St= zonă protejată 27.394 ha, inclusiv 4.659 ha suprafața parcelei monument.

Pentru parcela monument, precum și edificările permise din incintă, se va asigura conservarea integrală a monumentului istoric și a cadrului construit sau natural.

Zona de protecție din jurul monumentului este zona delimitată și materializată în Regulamentul PUZ pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări, care pun în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea către monument. Este o zonă tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, în localitățile rurale, în interiorul intravilanului, zona de protecție este de 200 m, de la limita parcelei în care se află clădirea monument.


În cazul în care o parcelă definitivă (intabulată) intră sub incinta celor 200 de metri, ea poate fi compusă integral în zona de protecție până la limita ei cadastrală. Dacă parcela în cauză este mărginită de un drum care asigură acces către monument, sau în situația actuală asigură o perspectivă vizuală favorabilă monumentului, aceasta va fi cuprinsă în zona de protecție.

Zona de protecție astfel stabilită se vor impune restricții de amplasament ale construcțiilor și a funcțiilor permise.

Vor fi interzise la drumul DC68C orice fel de funcțiuni care depășesc 10m înălțime și nu respectă regimul de aliniere de 5m de la limita parcelei.

Sunt permise construcții de locuințe LMu1, LMu2 (exclusiv rezidențiale și predominant cu posibilități de funcțiuni complementare care să nu depășească înălțimile impuse).

Când ne referim la cadrul natural este de recomandat ca plantațiile de arbori care au

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

coronamentul înalt să fie urmărite în dezvoltarea lor de deținătorii parcelelor și de compartimentul urbanistic al orașului – stejari, paltini, tei, frasini, brazi. De preferat sunt arbuștii pitici și pomii fructiferi care nu depășesc înălțimea de 5 m.

4.1. Terenuri curți construcții în intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CF/CAD 51038 categoria de folosință arabil, curți construcții. Pe terenul studiat sunt edificate 4 construcții, care sunt identificate în Certificatul de Urbanism și PAD.

4.2. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Amplasamentul se află în vecinătatea unei arii naturale protejate de interes județean, conform Hotărârii nr. 170 din 22.12.2010, privind unele măsuri pentru protecția ariilor naturale protejate de interes județean, a parcurilor dendrologice, a arborilor monumente ale naturii, a florei și faunei sălbatice. Conform anexei nr. 3, pe parcela aferentă Parcului dendrologic Brăești din sat Brăești, aflat în administrarea Primăriei Brăești sunt declarate 2 exemplare de arbori declarați monumente ale naturii, denumiți științific - **Ginkgo biloba** și popular - arborele pagodelor.

4.3. Zone construite protejate

P.U.Z. propus se află situat în zona de protecție a monumentelor istorice, conform PUG Brăești și LMI jud. Botoșani.

În incinta parcelei studiate se află Conacul Capri (C1), edificiu monument istoric, aflat în lista monumentelor istorice LMI – BT–II–m–B–01950. Ca urmare a analizei și avizelor obținute au fost introduse în studiu următoarele recomandări: elaborarea de analize extinse în zonele de vizibilitate și din punctele relevante pentru relația cu patrimoniul istoric pentru verificarea amplasamentului propus. Volumele propuse vor fi amplasate astfel încât să nu obtureze vederea spre și dinspre monumentul istoric din punctele de vizibilitate. Studiul istoric, conține fișa analitică de inventariere a monumentului.


4.4. Resursele subsolului

P.U.Z. propus nu cuprinde terenuri care conțin resurse identificate ale subsolului.

4.5. Suprafețe împădurite

P.U.Z. propus nu cuprinde zone de suprafețe împădurite, zone inundabile sau terenuri degradate.

Nu vor fi tăiați arborii existenți.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P. ROIECT B. OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform studiului geotehnic elaborat, terenul studiat pentru amplasarea construcției extinderii corpului C2, nu este supus pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate.

În forajele executate, apa subterană nu a fost interceptată, fiind cantonată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajului executat.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, în funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectivului proiectat.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin prezentul P.U.Z.

Clădirea edificată pe amplasament – Conac Capri se va menține - LMI – BT-II-m-B-01950. Toate funcțiunile propuse vor fi în concordanță cu documente și legislații adoptate și utilizate pe plan internațional în legătură cu protecția, conservarea și dezvoltarea ariilor/sectoarelor de valori de patrimoniu.

5.4. Lucrări de utilitate publică


În urma propunerii nu vor fi necesare schimburi, concesiuni sau alte schimbări de utilitate publică.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1. Construcțiile propuse vor respecta condițiile de amplasare în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.

6.2. Amplasarea clădirilor față de axul străzii

Construcțiile propuse se vor amplasa respectând regimul de aliniere al clădirii existente față de latura principală – drum de interes local - DC68C. Față de drum se va amplasa edificabilul pe direcția nord-est pentru a lăsa vizibilă fațada monumentului, atât din drumul de acces DC68C, cât și drumul DN29B, Botoșani - Dorohoi.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

6.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

La drumul de acces, clădirea monument își menține distanța existentă (nu vor fi executate extinderi).

Construcțiile dispuse pe suprafața edificabilă se vor retrage față de limitele laterale astfel:

- **Nord** – min. 20 m - Spații plantate, agrement, spații de cazare în căsuțe tradiționale;
- **Est** – min. 20 m - față de parc, teren agricol
– min. 5 m față de zona locuințe;
- **Sud** – min. 5 m - Zonă locuințe, Drum comunal;
- **Vest** – min. 72 m - Zonă locuințe; teren agricol.

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime se va obține acordul de la vecinii direct afectați, sau elaborarea unei documentații urbanistice de reglementare.

Au fost respectate distanțele minime de siguranță la incendiu față de clădiri (tabelul 2.2.2, art. 22 din P118/1-2013).

6.4. Retragerea minimă față de aliniament la drumul comunal este stabilită prin P.U.Z. și P.U.G.: 5 m.

6.5. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

La clădirile amplasate pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațade cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.


Zona edificabilă va fi amplasată pe direcția sud-est față de clădirea monument. Existența monumentului implică amplasarea volumului propus astfel încât a nu obtureze vederea spre și dinspre monument din punctele de vizibilitate favorabile, și păstrarea unui cadru natural adecvat zonei.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Se propune accesul carosabil dinspre DC68C (drum public), categoria III, profil 10 m, cu racord la DN29B, Botoșani – Dorohoi.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

7.3. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în locurile special amenajate.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

7.4. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal și a celor de serviciu în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.

7.5. Circulațiile carosabile și pietonale se vor configura conform:

- Prevederilor din Anexa 4 la HGR nr. 525/1996,
- Ordonanței nr. 43/1997 – republicată – privind regimul drumurilor,
- Ordinul M.T. nr.50/1998 – norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale,
- Respectarea capacității pentru zonele de parcare.

7.6. Circulațiile carosabile și parcajele organizate în interiorul parcelei au caracter PRIVAT.

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară.

8.1. *Alimentarea cu apă*

- pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal.

- gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;

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

8.2. *Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice*

- apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire.

- apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către bazinul vidanjabil realizat pe parcela studiată.


8.3. *Alimentarea cu energie electrică*

- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul funcțiunilor propuse;

- în zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public;

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

- rețelele se realizează cu cabluri subterane și supraterane.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALĂ P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

8.4. *Alimentarea cu căldură*

- pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la pompa de căldură din dotarea extensiei corpului C2.

8.5. *Telecomunicații*

- se prevede racordarea la rețeaua de telecomunicații mobilă.

8.6. *Gospodărie comunală*

- sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale;
- se vor construi platforme betonate destinate containerelor speciale pentru colectarea și depozitarea deșeurilor menajere;
- se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

8.7. Soluțiile de racordare sau extindere a rețelelor de utilități se vor face din punctele de racord indicate de proprietarii/administratorii de rețele, prin avizele emise de fiecare în parte.

8.8. Cheltuielile lucrărilor de echipare edilitară vor fi suportate de către investitor pentru: apă, canal, energie electrică, telecomunicații.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Caracteristicile parcelei studiate


Suprafața parcelei studiate CF/CAD 51038 este de 46.597 mp din acte și 47.492 mp suprafață măsurată.

9.2. Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

9.3. Înălțimea clădirilor

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă de 10,00 m de la CTS, respectiv regimul de înălțime P+1E. Se admit nivele parțiale (demisol, subpante, subsol) cu

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	---	---	---

condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Construcțiile noi vor fi amplasate numai în zonele edificabile stabilite prin P.U.Z.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.

10.1. Spații libere și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața în procent de minim 30,00 % din suprafața totală a terenului.

10.2. Se propune sistematizarea verticală a terenului pentru racordarea la amenajările existente și propuse.

10.3. Împrejuriri

Terenul este împrejmuit. Sunt necesare numai reparații. Împrejuririle existente spre Nord, Est, Vest vor fi transparent cu plasă armată.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11.1. ZONĂ CURȚI CONSTRUCȚII, U.T.R. 3 cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

11.2. Pentru parcela generatoare de PUZ se prevăd următoarele subzone funcționale:

Ist – Construcții pentru turism,

Isps – Construcții pentru alte prestări servicii.

– spații verzi,

– parcaje, alei acces.


12.1. Utilizări admise:

Spații destinate alimentației publice și comerțului.

Spații destinate circulației carosabile și pietonale, parcaje.

Spații verzi cu rol ambiental și/sau de protecție.

Spații destinate funcționării imobilului: platformă destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor, puncte racord utilități și alte anexe.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.</p>	<p>EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT Sat Brăești, Comuna Brăești</p>	<p>Proiect nr. 2726/2023 Faza PUZ</p>
---	--	---	---

12.2. Utilizări admise cu condiționări:

Orice amplasament al unei construcții noi în parcela monument, va fi supus avizării Comisiei Zonale nr. 7 a Monumentelor Istorice, în vederea configurării Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z.

12.3. Utilizări interzise:

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei, activități productive poluante, cu risc tehnologic.

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Alte construcții noi, extinderi care nu respectă reglementările prezentului P.U.Z. vor face obiectul unui nou P.U.Z.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13.1. Procent maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.maxim = **25,00%**.

13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = **0,3**.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei și se integrează în prevederile H.G. nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, în prevederile R.L.U. Brăești și îndeplinește restricțiile și condiționările zonei.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.



SOCIETATEA COMERCIALA

PROIECT
BOTOȘANI

S.R.L.

EXTINDERE ȘI AMENAJARE RESTAURANT
TRADIȚIONAL ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE
IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE
DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT
Sat Brăești, Comuna Brăești

Proiect nr.
2726/2023
Faza PUZ

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.,

ÎNTOCMIT,

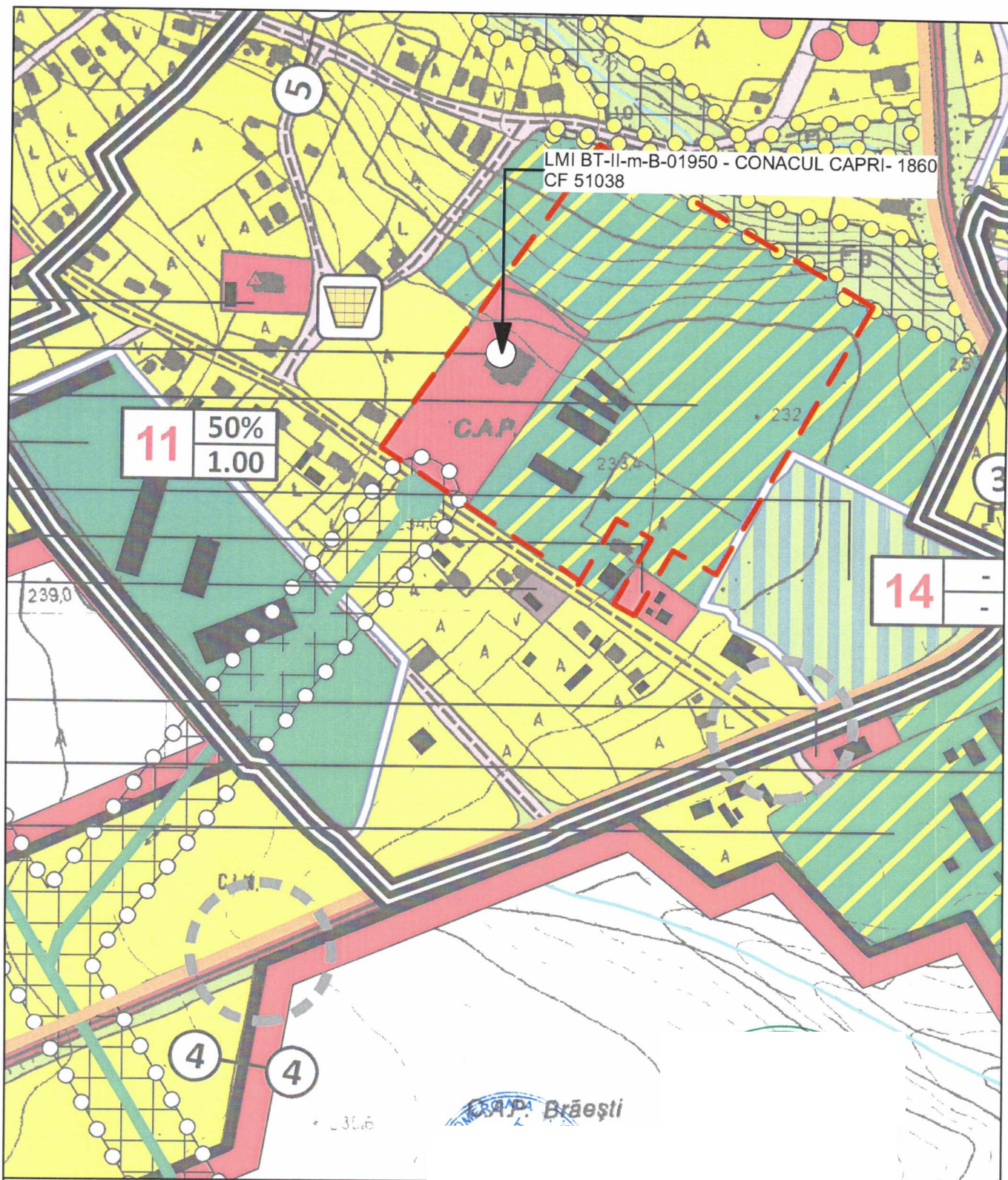
arh. urb. Mihai TULBURE

arh. Serban STURDZA



arh. Sorin PENTELESCU

arh. Daniela IFTODI

arh. Roxana AUNGURENCI



— — — Limita proprietate studiată

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR:		
 SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.			NEMTANU ALEXANDRU Adresa: sat. Cristesti, nr. 672, comuna Cristesti, jud. Iasi		
str. CUZA VODA NR. 2, BOTOSANI TEL/FAX:0231-514965; C.F. : 4906270; R.C. J07/1086/1993			Proiect nr. 2726/2023		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:3000	PROIECT: "EXTINDERE SI AMENAJARE RESTAURANT TRADITIONAL SI ACTIVITATI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTNATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT" Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Botosani, CF 51038	
SEF PROIECT	arh. Tulbure Mihai				FAZA: PUZ
PROIECTAT	arh. Tulbure Mihai arh. Serban Sturdza				
COORD. URB.	arh. Pentelescu Sorin				
DESENAT	arh. Aungurenci Roxana		Data: 2023	PLAN ÎNCADRARE	
				Plansa nr: A01	



UTR 3 - Zona mixta - locuinte, institutii publice, servicii, unitati agricole

1	2	1. P.O.T maxim	UTR 3	
2	3	2. C.U.T. maxim	POT	CUT
3	4	3. Regim maxim de inaltime admis	25%	0,3
		4. Inaltime maxima admisa la cornisa/atit de la CTA	Regim H	H max
			D+P+M	10,0 m

INDICATORI URBANISTICI

ACCES - Accesul spre amplasament de realizeaza dinspre DN29B (S-V)
DESTINATIA PROPUISA - Cazare, alimentatie publica, locuinta
REGIM DE INALTIME - D+P+M
INALTIMEA MAXIMA a constructiilor 10,00 m de la cota terenului sistematizat
REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL - 5,00 m pana la limita proprietatii
REGIM DE ALINIERE LATERAL - 72,00(stanga) / 20,00(dreapta) pana la limita proprietatii
REGIM DE ALINIERE POSTERIOR - 111,50 pana la limita proprietatii
POT - 25% **CUT** - 0,3

NOTA: Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu, etc.) ziduri de sprijin, alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, etc. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codul civil (sau in baza unui acord cu vecinii direct afectati).

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE:
 Conform HG 525/1996:
 - pentru constructii de turism se vor asigura: 1-4 locuri de parcare/10 locuri de cazare.
 - pentru restaurante se vor asigura: 1 loc de parcare/5-10 locuri la masa.
 Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, in functie de rezolvarea functionala adoptata.

PROTECTIA MEDIULUI:
 - Dupa finalizarea investitiei, terenul se va aduce la nivelul de amenajare propus in planul de situatie.
 - Depozitarea deseurilor se va face in spatii special amenajate - se va prevedea un punct gospodaresc.
 - In cadrul lucrarilor propuse nu exista surse in plus de poluare a aerului: Incalzirea constructiilor se va face prin intermediul centralei termice pe combustibil ecologic - peleti, cu care va fi dotata constructia.
 - Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata in special prin instalatiile de canalizare.

Suprafata din acte: 46.597 mp Suprafata masurata: 47.492 mp

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		UTR 3	
	mp	%	mp	%
Suprafata Intravilan	46.597	100,00	46.597	100,00
Suprafata Extravilan	0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafata totala de teren	46.597	100,00	46.597	100,00
Suprafata construita / construabila	1.443	3,10	11.650	25,00
Suprafata alei, carosabil	250	0,53	6.895	12,65
Suprafata teren neamenajat/ spatii verzi	22.852	49	7.000	15,02
Suprafata teren agricol arabil	22.052	47,37	22.052	47,37

LEGENDA

- Limita de proprietate
- Teren agricol arabil
- Teren arabil cu posibilitatea de amenajare a unui spatiu agricol organizat
- Teren arabil cu posibilitatea de amenajare a unui spatiu de cazari individuale - Locuinte traditionale rurale
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public
- Zona de parcuri (parc dendrologic)
- Circulatii rutiere principale
- Circulatii rutiere secundare
- Zona pentru locuinte individuale
- Zona edificabil
- Zona vizibilitate conac
- Acces auto/pietonal
- Zona protejata cu valoare istorica
- Zona protejata cu valoare peisagistica
- Simbol constructie monument istoric
- Institutii de cult

PROIECT:

"EXTINDERE SI AMENAJARE RESTAURANT TRADITIONAL SI ACTIVITATI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT"
 Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Botosani, CF 51038

BENEFICIAR:

NEMTANU ALEXANDRU
 Adresa: sat. Cristesti, nr. 672, comuna Cristesti, jud. Iasi

PROIECTANT GENERAL:

SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.
 str. CUZA VODA NR. 2, BOTOSANI
 TEL/FAX: 0231-514965;
 C.F. : 4906270; R.C. J07/1086/1993

SEF PROIECT:

arh. Tulbure Mihai

PROIECTAT:

arh. Tulbure Mihai

PROIECTAT:

arh. Serban Sturdza

COORD. URB.

arh. Pentelescu Sorin

DESENAT:

arh. Aungurenci Roxana

LEGENDA

- Stalp electricitate
- Fantana
- Limita proprietate
- Constructii

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Proiect nr:	Scara:	Faza:
2726/2023	1:1500	PUZ
		Data:
		2023
		Plansa nr:
		A04



UTR 3 - Zona mixta - locuinte, institutii publice, servicii, unitati agricole

1	2	1. P.O.T maxim	UTR 3	
2	3	2. C.U.T. maxim	POT	CUT
3	4	3. Regim maxim de inaltime admis	25%	0,3
			Regim H	H max
			D+P+M	10,0 m
4. Inaltime maxima admisa la cornisa/atit de la CTA				

INDICATORI URBANISTICI

ACCES - Accesul spre amplasament de realizeaza dinspre DN29B (S-V)
DESTINATIA PROPUSA - Cazare, alimentatie publica, locuinta
REGIM DE INALTIME - D+P+M
INALTIMEA MAXIMA a constructiilor 10,00 m de la cota terenului sistematizat
REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL - 5,00 m pana la limita proprietatii
REGIM DE ALINIERE LATERAL - 72,00(stanga) / 20,00(dreapta) pana la limita proprietatii
REGIM DE ALINIERE POSTERIOR - 111,50 pana la limita proprietatii
POT - 25% **CUT** - 0,3

NOTA: Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu, etc.) ziduri de sprijin, alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, etc. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codul civil (sau in baza unui acord cu vecinii direct afectati).

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE:
 Conform HG 525/1996:
 - pentru constructii de turism se vor asigura: 1-4 locuri de parcare/10 locuri de cazare.
 - pentru restaurante se vor asigura: 1 loc de parcare/5-10 locuri la masa.
 Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, in functie de rezolvarea functionala adoptata.

PROTECTIA MEDIULUI:
 - Dupa finalizarea investitiei, terenul se va aduce la nivelul de amenajare propus in planul de situatie.
 - Depozitarea deseurilor se va face in spatii special amenajate - se va prevedea un punct gospodaresc.
 - In cadrul lucrarilor propuse nu exista surse in plus de poluare a aerului: Incalzirea constructiilor se va face prin intermediul centralei termice pe combustibil ecologic - peleti, cu care va fi dotata constructia.
 - Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata in special prin instalatiile de canalizare.

Suprafata din acte: 46.597 mp Suprafata masurata: 47.492 mp

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		UTR 3	
	mp	%	mp	%
Suprafata Intravilan	46.597	100,00	46.597	100,00
Suprafata Extravilan	0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafata totala de teren	46.597	100,00	46.597	100,00
Suprafata construita / construitabila	1.443	3,10	11.650	25,00
Suprafata alei, carosabil	250	0,53	6.895	12,65
Suprafata teren neamenajat/ spatii verzi	22.852	49	7.000	15,02
Suprafata teren agricol arabil	22.052	47,37	22.052	47,37

LEGENDA

- Limita de proprietate
- Teren agricol arabil
- Teren arabil cu posibilitatea de amenajare a unui spatiu agricol organizat
- Teren arabil cu posibilitatea de amenajare a unui spatiu de cazari individuale - Locuinte traditionale rurale
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public
- Zona de parcuri (parc dendrologic)
- Circulatii rutiere principale
- Circulatii rutiere secundare
- Zona pentru locuinte individuale
- Zona edificabil
- Zona vizibilitate conac
- Acces auto/pietonal
- Zona protejata cu valoare istorica
- Zona protejata cu valoare peisagistica
- Simbol constructie monument istoric
- Institutii de cult

PROIECT:

"EXTINDERE SI AMENAJARE RESTAURANT TRADITIONAL SI ACTIVITATI CULTURALE IN CORPUL C2, CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN GRAJD IN RESTAURANT"
 Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Botosani, CF 51038

BENEFICIAR:

NEMTANU ALEXANDRU
 Adresa: sat. Cristesti, nr. 672, comuna Cristesti, jud. Iasi

PROIECTANT GENERAL:

SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.
 str. CUZA VODA NR. 2, BOTOSANI
 TEL/FAX: 0231-514965;
 C.F. : 4906270; R.C. J07/1086/1993

SEF PROIECT:

arh. Tulbure Mihai
PROIECTAT: arh. Tulbure Mihai
PROIECTAT: arh. Serban Sturdza
COORD. URB. arh. Pentelescu Sorin
DESENAT: arh. Aungurenci Roxana

LEGENDA

- Stalp electricitate
- Fantana
- Limita proprietate
- Constructii

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Proiect nr: 2726/2023	Scala: 1:1500	Faza: PUZ
		Data: 2023
		Plansa nr: A04