

FOAIE DE GARDA

**FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA
CONSTRUITA PROTEJATA (PUZCP) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE
URBANISM AFERENT PUZ – CONACUL ALEXANDRESCU, GURANDA – JUD.
BOTOSANI**

Certificat de Urbanism nr. 28 / 16.02.2021

**REABILITARE, MODERNIZARE SI EXTINDERE CU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
DE AGRO-TURISM, SPATII CAZARE, RESTAURANT, CENTRU SPA,
AMENAJARE PARC LA CONACUL "ALEXANDRESCU" GURANDA, JUDETUL
BOTOSANI**

PROIECT NR. 2621 / 2021

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C."PROIECT BOTOȘANI" S.R.L.

mun. / jud. Botoșani, str. Cuza Vodă nr.2

INIȚIATOR : Malfatti Benjamin
INVESTITOR : SC SEE. TRY. BUY. COMPANY SRL
BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN BOTOȘANI
PRIMARIA DURNESTI
PRIMARIA TRUSESTI

AMPLASAMENT: sat Guranda, comuna Durnesti, jud. Botoșani
N.C. / C.F. 53077 N.C. / C.F. 54742 N.C. / C.F. 53079
N.C. / C.F. 53080 N.C. / C.F. 53081

COLECTIV DE ELABORARE

Arhitect ZEBACINSCHI CORNEL – specialist M.C. atestat

Arhitect TULBURE MIHAI – specialist RUR

Arhitect BURLACU ALEXANDRA

Arhitect IFTODI DANIELA

Desenator CHELARU GABRIEL

Tehnician BOICU TEODORA

Inginer VIZITEU PETRU



C

C

100

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

piese scrise: - Foaie de capăt, Foaie responsabilități, Borderou piese scrise și desenate
- Certificat de Urbanism nr. 28/ 16.02.2021, eliberat de către Consiliul
Judetean Botoșani

Acte de proprietate: - Dispozitia nr. 94 / 09.04.2008, dispozitia nr. 219 / 03.09.2008
- Plan amplasament și delimitare a bunului imobil,
N.C. / C.F. 53077 N.C. / C.F. 54742 N.C. / C.F. 53079 N.C. / C.F. 53080
N.C. / C.F. 53081

- Extras de Carte Funciară actualizat nr. 53077, nr. 54742, nr. 53079,
nr. 53080, nr. 53081

VOL.1. MEMORIU GENERAL P.U.Z.

- Foaie de garda
- Cuprins:

Cap.1. – INTRODUCERE.

- 1.1. *Date de recunoaștere a documentației.*
- 1.2. *Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată*
- 1.3. *Surse de documentare. Bază legală.*

Cap.2. – DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

- 2.1. *Justificarea inițierii demersului de instruire a zonei construite protejate; cadrul legislativ - normativ*
- 2.2. *Studiu istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmarilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei construcțiilor) – ANEXA 1, ANEXA 2*
- 2.3. *Definirea /delimitarea zonei construite protejate*
- 2.4. *Studiu istoric de fundamentare*
- 2.5. *Sinteza etapelor parcurse*

Cap.3. – STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA-LOCALITATE.

- 3.1. *Prezentarea studiilor și avizelor anterioare PUZCP*
- 3.2. *Analiza încadrării în intravilanul satului Guranda, a comunei Durnești și Trusești, conform PUG;*
- 3.3. *Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate etc.)*
- 3.4. *Sinterza ierarhizării valorice a fondului arhitectural – urbanistic în funcție de calitatea estetică – ambientală, funcțională și a potențialului socio – economic.*
- 3.5. *Precizarea limitei zonei construite protejate.*

Cap.4 – IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT IN PUZ.

Cap.5 – MODUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ (PERIMIS) ÎN PERIMETRUL PUZ

Cap.6 – ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE.

Cap.7. – PROPUNERI DE DEZOLTARE URBANA

7.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradala, volume construite, spații libere) concretizată în : protejarea, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)

7.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționarilor, circulațiilor pietonale

7.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

7.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora.

7.5. Bilanț teritorial

7.6. Analiza costuri-beneficii (sub aspect economic și social)

7.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane).

ANEXE – Cartograme, scheme, grafice, anexe

VOL.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. – DISPOZIȚII GENERALE.

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniul de aplicare.

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.(Unitati și subunitati funcționale)

IV. – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

V. – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

<u>piese desenate</u>	PUZ.01	încadrare în teritoriu	sc. 1:5000
	PUZ.01`	încadrare monumente	sc. 1:5000
	PUZ.01``	încadrare in PUG	sc. 1:5000
	PUZ.02	situație existentă	sc. 1:2000
	PUZ.03	reglementări urbanistice	sc. 1:2000
	PUZ.04	echipare tehnico-edilitară	sc. 1:2000
	PUZ.05	regimul juridic al terenului	sc. 1:2000
	PUZ.06	zona de protecție	sc. 1:2000
	PUZ.07	reglementari pentru edificare in zona de protecție	sc. 1:2000
	PUZ.08	desfasurari 2d	sc. 1:200
	PUZ.09	perspective fotografice	sc. -
	PUZ.10	releveu fotografic	sc. -
	PUZ.11	randare 1	sc. -

Avize

- aviz de oportunitate nr. 1 din 06.01.2022
- aviz alimentare energie electrică DelgazGRID nr. 24/24.02.2022
- aviz apă SC NovaApa Serv SA nr. 21.02.2022
- aviz primar Trusesti / Durnesti
- aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale
- HCL Durnesti / Trusesti
- aviz Protecția Mediului 29 din 28.07.2022
- aviz SGA nr.39 din 27.06.2022
- aviz Direcția de Sănătate Publică 7886 din 30.03.2022
- aviz Directia pentru Agricultura
- aviz ANIF

Studii de specialitate

- Ridicare topografică + viza OCPI
- Studiu geotehnic verificat Af nr. 519 iulie 2021
- Studiu istoric

SC "PROIECT BOTOȘANI" SRL ,

COORDONATOR URBANISTIC,



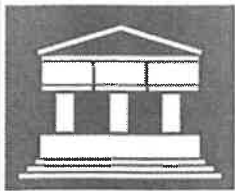
ÎNTOCMIT,

Arh. Mihai G.TULBURE

Arh. Daniela Iftodi

D. Iftodi





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

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL
BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin
tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAP I INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM REABILITARE, MODERNIZARE SI EXTINDERE CU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DE AGRO-TURISM, SPATII CAZARE, RESTAURANT, CENTRU SPA, AMENAJARE PARC LA CONACUL "ALEXANDRESCU" GURANDA, JUDETUL BOTOSANI
Amplasament	Satul Guranda, comuna Durnesti, jud. Botoşani Nr. CAD şi CF 53077, Nr. CAD şi CF 54742, Nr. CAD şi CF 53079, N.C. / C.F. 53080 N.C. / C.F. 53081
Initiator	MALFATTI BENJAMIN NINO Finantator SC. See.Try.Buy. COMAPANY SRL
Beneficiar	Consiliul Judetean Botoşani
Proiectant	S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.
Data elaborarii	August 2021
Proiect	2621 / 2021

1.2 Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejata

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situate în intravilanul și extravilanul Guranda și extravilanul Trusești, comuna Durnești și Trusești, județul Botoșani, în scopul reabilitării, modernizării și extinderii clădirii monument (BT-II-m-B-01987) cu funcțiunea de agro-turism, spații cazare, restaurant, centru spa, amenajare parc.

Tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiuni administrative și social-culturale, conform P.U.G. Durnești.

În perioada comunistă conacul a avut funcția de Sanatoriu de Pneumoftiziologie fiind retrocedat familiei mostenitoare definitiv pe 30.04.2011 (proces verbal nr. 387 de predare a bunului).

Pentru punerea în valoare a monumentului aflat în LMI cod BT- II – m –B -01987, este solicitată intenția de schimbare a funcțiunii construcției și a parcelei într-un centru de recreere, agro – turistic, cazare și centru SPA.

Zona este potrivită pentru a primi această destinație.

Studiul a fost întocmit având la baza tema de proiectare:

1.4. Surse de documentare, baza legală

- Plan Urbanistic General – Durnești
- Regulament Local de Urbanism aferent PUG Durnești;
- Planuri cadastrale – scara 1:2000;
- Ridicarea topografică – scara 1:500;
- Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 – privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate anexa la OMTCT nr.562/2003 publicat în MO nr. 125 bis din 11.02.2004;
- 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 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014;
- Legea 215/2001 a administrației publice;
- 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;
- Legea 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Lista Monumentelor Istorice a județului Botoșani.

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. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

CAP II DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea demersului de instituire a zonei construite protejate, cadrul legislativ – normativ.

Prin Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 / 20.10.2003 a fost aprobat Regulamentul Tehnic privind „Metodologia de elaborare a conținutului cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone protejate” (PUZCP).

Conform acestuia, după aprobare **planul urbanistic pentru zona construita protejata (PUZCP) si regulamentul aferent sunt opuzabile in justitie.**

Obiectivele principale ale planurilor urbanistice pentru zone construite protejate sunt:

- evidentierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbana, teritoriala si regionala;
- asigurarea continuitatii fizice, functionale si spirituale a cadrului construit din localitati si stimularea interesului economic si cultural pentru utilizarea acestuia;
- protejarea si punerea in valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice si a ansamblurilor arhitecturale si urbanistice deosebite, precum si a contextului si caracteristicilor care contureaza semnificatia lor istorica.

Documentatiile si regulamentele vor avea in vedere:

- stabilirea directiilor si prioritatilor de dezvoltare logica a zonelor luate in considerare, raportate la dezvoltarea localitatilor in ansamblul lor;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse in perimetrele zonelor respective;
- stabilirea conditiilor de realizare si conformare a constructiilor si amenajarilor urbanistice pe ariile respective.

Realizarea propunerilor de dezvoltare reglementate prin PUZCP se va face, după aprobarea documentației, din fondurile prevezute din bugetele UTR-urilor corelate cu fondurile alocate de la bugetul statului in zona de protectie, iar pe parcela proprietate privata (sau alte parcele private) din bugetele unor persoane juridice sau fizice.

In cazul in care planurile urbanistice generale prevad, pe toata suprafata zonelor construite protejate (delimitate ca unitati teritoriale de referinta) sau pe sectoare ale

acestora, interdicții de construire, atribuirea documentelor necesare autorizării construirii se va limita la eliberarea de certificate de urbanism pentru vânzare-cumpărare, specifice condițiilor economice și tehnice pentru acestea și eliberarea autorizațiilor de construire urmând a fi făcută de aprobarea PUZCP.

Pentru zonele construite protejate de dimensiuni mari se vor stabili, după caz, prin consens între beneficiar și elaborator, necesitățile de etapizare a elaborării și aprobării PUZCP, în vederea asigurării dezvoltării spațiale fluente a localității careia îi aparține zona.

2.2. Studiu istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmarile acestora care au dus la configurarea actuala a localitatii, zonei, constructiilor). ANEXA 1, ANEXA 2

2.3. DEFINITIVAREA ȘI DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE, pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare, a criteriilor istorice, urbanistice, functionale și de vizibilitate, destinație actuala a terenurilor) decelerarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate) ANEXA 1

Încadrare în contextul teritorial-relaționări

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de TEREN ARABIL, LIVADA, CURTI CONSTRUCȚII, FANEATA, DRUM, NEPRODUCTIV SI APE STATATOARE SI APE CURGATOARE este situat:

- situat în satul GURANDA, în intravilanul și extravilanul comunei DURNEȘTI și extravilanul comunei TRUȘEȘTI, județul Botoșani.
- Imobil monument istoric – BT-II-m-B-01987 – conac;
- În U.T.R. nr. 10 – Spital Guranda, zona de instituii publice și zona rezidențială

Zona și amplasamentul – teritoriu; (parcela de referință) supus studiului de față are suprafața totală S = 162 244 mp din acte.

Terenul de amplasament:

- Platou, cu panta generală ușor descendentă pe direcția nord-sud;
- Teren curți construcții cu construcții existente C1 – 591mp, C2 – 198mp;
- acces asigurat din sat Guranda, drum asfaltat cu racord la drumul comunal DN29D Botosani- Stefanesti.
- Cu toate că Sanatoriul de Pneumoftiziologie se află în intravilanul localității Guranda, cei de la OCPI l-au înregistrat în extravilan inclusiv construcțiile aferente.
- Prin adresele înaintate către Primăria Durnești și Consiliul Județean, Instituția Arhitectului Șef s-a confirmat că imobilul se află în intravilanul localității GURANDA conform PUG aprobat.
- Planul urbanistic Zonal va stabili zona de protecție a parcelei aparținând monumentului în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind instituirea zonelor de protecție monumentelor istorice art. 9, 10 și 59.

Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr. 10 – Spital Guranda, intravilan se află într-o zonă de dezvoltare conform P.U.G. și R.L.U. Durnesti. Funcțiunea dominantă constă în zona institutii publice si zone de productie agricola. Functiuni admise sau complementare Is, Lmu2, Lmre1, Lmre2, Llu2, I1, Pp, Pcs, GC+Te, CCr, TAG, TA. Functiuni interzise LMrf1, LMrf2, I2, A, CCf, S, TAG (cu exceptia pct. 8.57.3 din regulamentul)

In vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent are următoarele caracteristici:

- Zona rezidențială cu clădiri de tip rural;
- Fondul construit existent este reprezentat majoritar prin locuinte de tip rural;
- Echiparea tehnico-edililară existentă:
 - Rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
 - Rețea publică de alimentare cu apă;

Vecinătăți amplasament:

NORD – Padurea Guranda – UAT DURNESTI - intravilan

EST – sat Guranda – UAT DURNESTI - intravilan

SUD - UAT TRUSESTI – extravilan –teren agricol

VEST-UAT TRUSESTI – extravilan –teren agricol.

Proprietatea Malfatti Benjamin Nino cuprinde teren proprietate conform actului de retrocedare teren pe teritoriul a doua UAT, inregistrat initial numai pe UAT Durnesti, necesita reactualizare carte funciara.

Potențialul amplasamentului:

- Parcela și monument istoric– conacul – BT-II-m-B-01987 – clădirea va fi menținută și va căpăta funcțiuni noi;
- C1 – pavilion I (P+1E) cu suprafața construită la sol de 591,00 mp;
- C2 – pavilion administrativ (P) cu suprafața construită la sol de 198,0 mp.
- TOTAL = 789,20 mp.
- Există toate condițiile geotehnice pentru realizare extrindere conac, ca urmare a studiului geotehnic efectuat;
- Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edililară de tip rural (electricitate, apă);
- Tendințe: o dată cu extinderea unor funcțiuni publice funcțiunea dominantă a zonei poate deveni ISps.

Elemente ale cadrului natural

a) date geologice generale

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdivizunea Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Județul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord-est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași.

Caracterizarea reliefului

Județul Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150 m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

b) 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 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.

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

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

c) 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 ceea ce privește orașul Botoșani, acesta este încadrat de două râuri principale: Sitna (principalul afluent al Jijiei – 65 km) și Dresleuca, un afluent al Sitnei.

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.

d) 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 Durnesti 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+110cm.
- 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.
- Zona climatică III conform Normativului C 1007/3-99; SR-1907-1-91, cu 18°C.

Circulația

Circulația se realizează din satul Guranda, cu racord la DN29D Botosani - Stefanesti. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- Circulații pietonale:
 - de tranzit
 - pentru riverani.
- Circulații carosabile;
 - de tranzit
 - generată de funcțiunile din zonă.

Profilul stradal al starzii se încadrează în categoria de străzi rurale secundare.

Ocuparea terenurilor

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

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

- c. Proprietate privată a investitorului– este Prin Dispoziția nr. 94 / 09.04.2008, Consiliul Județean Botoșani dispune restituirea imobilului în natură cu teren în suprafață de 162444 mp și construcții în suprafață de 789,20 mp.
În același an Consiliul Județean face o nouă Dispoziție (219 / 03.09.2008) de rectificarea suprafeței la **162 244 mp**

C1 – pavilion I (P+1E) cu suprafața construită la sol de 591,00 mp;
C2 – pavilion administrativ (P) cu suprafața construită la sol de 198,0 mp.
TOTAL = 789,20 mp.

Suprafete intravilan/ extravilan masurate	
Suprafata totala teren rezultata in urma dezmembrarii	164 790mp
Suprafata intravilan CF 53077	132 897mp
Suprafata extravilan CF 54742	31 211mp
Suprafata extravilan - ce nu fac parte din PUZ CF 53079, CF 53080, CF 53081	308mp 265mp 109mp

Suprafata de 162 244mp din acte va fi depusa pentru indreptare.

Initial , in momentul eliberarii certificatului de urbanism, parcela avea numar cadastral 50193, cu suprafata masurata de 164 790, fiind situat pe doua UAT-uri (UAT Durnesti si UAT Trusesti), dar cadastral inregistrat doar pe un singur UAT - Durnesti.

Astfel, au inceput operatiunile cadastrale de dezmembrare si de inregistrare corecta a terenului: imobilul situat in Jud. Botosani, UAT Durnesti avand numarul cadastral 50193 a fost dezmembrat in imobilele, conform certificatului nr. 15 din 10.06.2022:

1) 53077 situat in Jud. Botosani, UAT Durnesti avand suprafata masurata 132897 mp;

2) 53078 situat in Jud. Botosani, UAT Durnesti avand suprafata masurata 31211 mp;

Ulterior s-a modificat UAT-ul pentru aceasta parcela, si a fost inregistrata in UAT Trusesti cu numarul cadastral 54742.

3) 53079 situat in Jud. Botosani, UAT Durnesti avand suprafata masurata 308 mp;

4) 53080 situat in Jud. Botosani, UAT Durnesti avand suprafata masurata 265 mp;

5) 53081 situat in Jud. Botosani, UAT Durnesti avand suprafata masurata 109 mp;

Numele proprietarului care apare in certificatul de urbanism, Malfatii Benjamin Nino, a fost modificat, Nino fiind doar numele de artist al acestuia. In noul act de dezmembrare, numele acestuia apare corectat.

Echiparea tehnico – edilitară

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

a. Alimentare cu apă

Zona dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă;

b. Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie;

Corpul de clădire C1 are în prezent racordul la: electricitate, apă

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 agro-turism, cu spații de cazare, restaurant, centru SPA, va dispune de un parc deontologic amenajat, zona cu teren arabil, zona de vie și zona de plajă din zona lacului.

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 gunoierului.

Opțiuni ale populației

Situată într-o zonă cu cadru rural favorabil, investitorii doresc să reabiliteze și să modernizeze clădirea existentă prin extinderea acesteia cu spații având destinația de agro-turism. Monumentul de arhitectură va fi integrat în ansamblul arhitectural nou creat evidențiind valoarea istorică și componentele simplificate ale construcțiilor clasicizante de la sfârșitul secolului XIX.

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

2.4. STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE cu precizarea valorii elementelor componente. ANEXA 3

Studiul istoric de fundamentare cuprinde istoricul Mosiei Guranda, etapa edificării construcției monument, stilul de arhitectură și valoarea monumentului, restricții și permisivități de intervenție. Toate acestea sunt cuprinse în ANEXA 3 a documentației PUZ.

2.6. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei ANEXA 3

Elemente de temă

- Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal intenționează să bugeteze din finanțări private și fonduri comunitare, realizarea investiției REABILITARE, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CU SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DE AGRO-TURISM, SPAȚII CAZARE, RESTAURANT, CENTRU SPA, AMENAJARE PARC LA CONACUL "ALEXANDRESCU" GURANDA, JUDEȚUL BOTOSANI.

Spațiile din actualul conac vor fi aduse la arhitectura interioară de odinioară cu funcțiuni adaptate turiștilor – cazare de lux, salon de prezentare, sala de conferințe, salon de restaurant.

Prin demolarea corpurilor anexa cu funcțiuni care au servit sanatoriului vor fi realizate în regim P+2 spații de cazare de tip hotel, centru SPA, piscină interioară și exterioară, sală restaurant, bucătărie, spații de depozitare.

Suprafața edificabilă va fi propusă în partea de nord-vest a construcției monument.

Au fost obținute toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Parcela se află sub interdicție temporară de construire până la întocmirea și avizarea P.U.Z. + R.L.U. în Consiliul Local.

Sunt permise demolările și descărcările arheologice.

- Suprafața terenului studiat – parcela de referință

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este 164 108,0 mp (162 244,0 mp din acte).

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

- Funcțiunea teritoriului;
- Condiții de conformare a funcțiunii de agro-turism;
- Determinarea regulilor de constructibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față și a indicilor urbanistici permisivi;
- Reabilitarea clădirii monument istoric;
- Condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- 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.

Destinația actuală a funcțiunii terenului Is – zonă de instituții publice și zone de producție agricolă, agrement și turism, spații verzi.

În UTR 10 sunt permise subzone funcționale

Is – instituții publice și servicii de interes general

LMu2 – locuințe rezidențiale până la 10m

Lmre1 – clădiri de tip rural exclusiv rezidențiale (locuințe și funcțiuni complementare)

Lmre2 – clădiri de tip rural predominant rezidențiale

Llu2

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri;

Pcs – amenajări sportive

GT+Te-zona de gospodărie comună, cimitire și echipamente tehnico-edilitare

CCr-cai de comunicație rutieră și construcții aferente, parcaje, alei pietonale;

TAG- zona cu terenuri agricole (arabile, fanete, pasuni, livezi, vii)

TA-rauri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale;

Va fi asigurată specificitatea parcelei prin existența monumentului, nu vor fi amplasate alte construcții care pot obtura vizualizarea clădirii istorice. Rezolvarea spațiilor de cazare vor fi amplasate posterior clădirii monument și va susține prin, ca un ecran creat pentru un echilibru arhitectural în relație cu monumentul.

Prevederi ale P.U.G. DURNESTI

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 comunei Durnesti;
- b. Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă;
- c. Clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent.

P.U.G. comunei Durnesti prevede în R.L.U. privind UTR 10 elaborarea de P.U.Z. în subzona Spital Guranda, cu interdicție de construire temporară până la avizarea acestuia.

Zona de protecție a monumentului (200m) cu definitivarea parcelelor cuprinse în zona construită protejată.

Valorificarea cadrului natural

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.

Existența și păstrarea monumentului implică amplasarea volumelor propuse astfel încât să nu optureze vederea spre și dinspre monument din punctele de vizibilitate favorabile, și păstrarea unui cadru natural adecvat zonei.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi depuse în containere selective și transportate periodic de către regia de salubritate locală la depozitul specializat.

Protectia mediului

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

Protecția apelor – evacuarea apelor rezultate de la bucătării și băi vor fi colectate printr-o instalație internă de canalizare din incinta care vor fi racordate la canalizarea localității Guranda.

Apele meteorice vor fi colectate în rigole și canalizare stradale care vor fi dirijate spre cursul de apă din avalul paraului Ponoara, afluent al Jijiei.

Încălzirea spațiilor – va fi asigurată de centrale termice alimentate electric sau pe gaz, un chiller cu aer cald și rece pentru spațiile restaurantului, zonei spa de la parter.

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

Protecția solului și a subsolului - funcțiunea de cazare nu produce noxe care să polueze solul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatică – nu vor fi afectate flora, fauna / terestră / acvatică, monumente ale naturii/ării protejate; va fi amenajat în incinta parcelei spații verzi cu un parc deontologic, alei pavate, și parking pentru autoturisme și autocare la intrarea în complexul turistic. Asupra lacului și terenului agricol nu vor exista intervenții.

Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament – deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în containere speciale pentru colectarea și depozitarea deșeurilor menajere. 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.

Obiective de utilitate publică

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

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARI	CATEGORIA DE INTERES
RETELE EDILITARE	Introducerea si/sau extinderea in zona de studiu PUZ a rețelelor edilitare: alimentare cu apa , energie electrica.	Local
SPATII VERZI	Introducerea plantațiilor de aliniament si protecție in lungul caili de circulație prezenta in zona de studiu PUZ	Local
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR ISTORICE	<ul style="list-style-type: none"> • Reabilitarea clădirii monument – Conac ``Alexandrescu`` sf sec. XIX, intravilanul si extravilanul comunei Durnesti, si extravilanul comunei Trusesti cod BT-II-m-B-01987, integrarea sa in ansamblul arhitectural nou propus si crearea de funcțiuni. 	Local
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII		
CAI DE COMUNICATIE	drum din satul Guranda, cu racord la DN29D Botosani - Stefanesti	Local

Reglementări privind securitatea la incendiu

a) Modul de amplasare a construcțiilor în parcelă astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor către vecinătăți, având în vedere prevederile cap. 3 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin O.M.A.I. nr. 163/2007, corelat cu prevederile pct. 2.2.1 – 2.2.3 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P118-99;

b) Asigurarea posibilităților de acces din drumurile publice, al autospecialelor de stins incendii, cu respectarea condițiilor stabilite la Anexa 1, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare și Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P118-99;

c) Asigurarea distanțelor de siguranță față de liniile electrice aeriene, care vor fi stabilite prin avizul de amplasament eliberat de către Operatorul sistemului de distribuție a energiei electrice.

d) La realizarea sistemului de alimentare cu apă se va avea în vedere obligativitatea prevederii de hidranți exteriori așa cum este specificat în cap. 6 din S.R. 1343/2006 – *Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale și în Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a – Instalații de stingere, Indicativ P118/2 – 2013, modificat și completat cu Ordinul M.D.R.A.P. NR. 6026/2018 ȘI PUBLICAT ÎN Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 996 din 15.11.2018.*

CAP III STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA – LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborarii PUZCP.

Zona centrala protejata este determinata de existenta monumentului istoric " Conacul Alexandrescu" (poz 423 – LMI) – BT-II-m-B-01987

In primul rand a fost solicitat si obtinut Avizul de oportunitate emis de institutia Arhitectului Sef al Judetului Botosani, aviz in care au fost incluse si avizele celor doua comune Durnesti si Trusesti, pe al carui teritoriu este amplasat terenul aflat in studiu.

A fost efectuat studiul topografic, analizand destinatia parcelelor, incadrarea acestora in teritoriul administrative si vecinatatea lor cu celelalte terenuri intabulate sau neintabulate.

Studiu geotehnic cu doua faze si analiza

3.2. Analiza incadrarii in intravilanul satului Guranda, a comunei Durnesti si Trusesti, conform PUG.

Conform documentelor de proprietate incadrarea in UAT Durnesti este neclara. Sunt multe greseli in dobandirea suprafetei de catre mostenitor precum si incadrarea in cele doua UAT-uri Durnesti si Trusesti. Acest fapt se datoreaza in primul rand proprietatii socialiste care nu a tinut seama de vechile proprietati si a considerat totul un bun comun al statului. A trecut parte din mosie in administrarea sanatoriului TBC Guranda, iar restul terenului l-a dat in folosinta IAS-ului Trusesti. Acesta a facut ca legea retrocedarii sa produca o debandada generala iar mostenitorii de drept sa intampine probleme in reconstituirea proprietatii.

Astfel sanatoriul care era in intravilan in toate schemele de sistematizare, dar si in ultimul PUG aprobat (1998) este trecut in acte in extravilan, cu toate ca la solicitare toate compartimentele urbanistice (judetene si de la comunele Durnesti si Trusesti) au confirmat in scris amplasarea incintei conacului in intravilanul PUG Guranda.

In prezent localitatea Guranda este racordata la reseaua de apa din conducta Stefanesti-Trusesti. Exista echipare stradala de apa curenta. Nu exista retea de canalizare.

In prezent se afla in executie canalizarea localitatii Guranda, dar pentru o mai buna functionare a complexului se va avea in vedere si realizarea unei instalatii interne de canalizare.

Sunt existente in zona retele electrice si racord in functiune.

In PUG-ul actual functiunea UTR este de sanatoriu TBC, iar suprafata nu este delimitata prin puncte de inflexiune, nu are la baza o ridicare topografica sau plan cadastral definitivat. Din acest motiv s-a eliberat o documentatie topografica care s-a bazat pe delimitarile parcelare ale actelor de proprietate elaborate in 2011 – Cartea funciara si Planul de amplasament si delimitarea bunului imobil.

În general susținem menținerea aspectului fostei moșii, respectarea unor funcțiuni care să genereze un spațiu arhaic în care dominantă să fie funcțiunea agricolă cu o varietate de culturi și modalități de exprimare horticolă - livezi, vii, terenuri arabile, straturi cu zarzavat, zone peisagistice cu plantații specifice de parc sau grădini precum și aranjamente florale cu suprafețe ample.

Toate aceste funcțiuni gravitează în jurul lacului, suprafața de apă aflându-se în centrul compoziției urbanistice. Lacul va avea și el funcțiunea de agrement – pescuit, plimbări nautice, zonă amenajată pentru plajă și înot.

Funcțiunea principală va fi cea de cazare și divertisment în centru SPA, restaurant, taverne specifice tradiționale.

Circulația în zonă va fi în totalitate fără producere de noxe – electrice și biciclete – exceptând accesul principal unde vor fi parcate.

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (natural, construite, proiectate etc.)

În urma analizării valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale monumentului istoric, sunt recomandate următoarele atitudini în cazul intervențiilor pentru restaurare, consolidare și reabilitarea funcțională cu noi extinderi și amenajări peisagistice.

❖ Stabilirea și delimitarea zonei de protecție (conform Legii nr. 422/2001)

Zona de protecție a conacului Alexandrescu – Guranda va fi delimitată ținându-se cont de criteriile de vizibilitate, valoare peisagistică și arhitecturală, limita parcelelor precum și de prevederile legale în vigoare.

❖ Stabilirea Zonei Protejate – Conacul Alexandrescu - Guranda

Zona protejată va fi stabilită prin însumarea parcelelor din zona de protecție cu parcela imobilului monument istoric și se constituie zonă protejată a conacului Alexandrescu – Guranda, monument de arhitectură LMI – BT – II – m – B – 01987. Instituirea zonei protejate se va face după aprobarea PUZCP și regulament aferent acestuia și va detalia studiul istoric.

❖ Reglementări propuse

- Menținerea volumetriei și aspectelor generale exterioare și interioare ale monumentului de arhitectură.
- Delimitarea în incintă a unei zone edificabile pentru execuția unor construcții necesare funcțiunii din Certificatul de Urbanism nr. 28/16.02.2021 – Reabilitare, modernizare și extindere cu schimbare de funcțiune în agro-turism, spații de cazare, restaurant, centru SPA, amenajare parc la conacul „Alexandrescu” – Guranda – jud. Botoșani.
- Elaborarea unui studiu peisagistic, cu arborii ce pot fi eliminați, toaletări și completarea de noi plantații.

❖ Reglementări în zona de protecție

- Vor fi menținute profilele stradale din PUG aprobat, care în acest moment sunt modernizate.
- Vor fi menținute și nu demolate clădirile care au aparținut vechiului conac – administrația și grajdurile – executate din piatră și lemn specifice activităților agricole la început de sec. XX.
- Funcțiunea predominantă în zona de protecție:

- în intravilan zonă de locuințe de tip rural, maxim P+M (h max = 8m);
- nu vor fi acceptate funcțiuni neadecvate celei propuse – producătoare de nocivități;
- în extravilan se vor respecta terenurile agricole fără introducere în intravilan;
- se vor suprapune – intersecta zonele de protecție ale monumentului cu zona de protecție a sitului arheologic „La Răchită” cod RAN 39337.07.
- Propunerile de amenajări peisagistice vor ține seama de câmpul vizual al monumentului propus și studiat.
- În zona parcelor intabulate sau neintabulate va fi impus regimul de restricții studiat ca vizibilitate pentru amplasarea unor clădiri care se interpun ca ecran.
- Vor fi respectate concluziile expertizei tehnice în ceea ce privește consolidarea monumentului și zonele ce necesită a fi demolate ce nu fac parte din esența clădirii inițiale.
- Vor fi duse la îndeplinire soluțiile de consolidare a structurii și a componentelor artistice – piatră, lemn, tâmplărie, scară, tavane decorative.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului architectural – urbanistic în funcție de calitatea estetică- ambientală, funcțională și a potențialului socio- economic

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

CAP IV IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT ÎN PUZ

1. - Valori arhitecturale
 - Valori arheologice
2. Identificarea spațiilor și perspectivei
 - clădiri
 - suprafețe plantate și libere
 - concluzii

CAP V MODUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ (PERMIS) ÎN PERIMETRUL PUZ

- Elemente protejate și metode de protejare
- Precizări procedurale
- Regimul de construire propus

CAP VI ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

- studiu geo
- studiu topografic
- studiu istoric de fundamentare

CAP VII PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

7.1. Propuneri privind atitudinea fata de tesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradala, volume construite, spatii libere) concretizata in : protejarea conservare, punere in valoare, demolare, completare, schimbari de utilizare)

7.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționarilor, circulațiilor pietonale

Modernizarea circulației

Actuala cale de circulație (DC 26 B Guranda – Guranda Manastire) este menținută la profilul actual.

În conformitate cu R.G.U. 525/1996 art. 5.9 și 5.10 din Anexa 5 se prevăd următoarele:

- În incintă vor fi respectate capacitățile pentru zonele de parcare
- Separarea accesului pentru turiști de accesul de serviciu pentru colectarea deșeurilor și accesul pentru mijloacele de stingere a incendiilor

Va fi realizată o sistematizare verticală corespunzătoare, menținându-se cotele actuale ale conacului.

Accesul rutier la drumul DC 26 B :

- accesul rutier de intrare cu lățimea de 7,00 m
- accesul rutier propriu-zis cu lățimea părții carosabile de 7,00m
- accesul rutier de ieșire cu lățimea de 6,00 m
- asigurarea corespunzătoare a preluării și a scurgerii apelor pluviale se va asigura prin realizarea pantelor transversale și longitudinale, apa pluvială fiind captată de gurile de scurgere proiectate

- accesul în/din drumul DC 26 B se va face cu viraj dreapta cat si stanga.

7.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

Alimentare cu apă

Pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din localitatea Guranda (rețeaua Stefanesti- Trusesti).

Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă.

Fantana fostului spital se afla in incinta Inspectoratului Silvic si este proprietatea Consiliului Judetean conform H.G. nr. 867/2002 H.C.J. nr. 40/28.04.2011, H.G. 771/2014, Protocol Sanatorului Guranda – Spitalul Judetean nr. 649 – 38636/7.10.2014.

Proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanții și executanții autorizați.

Canalizarea

În prezent se afla in executie canalizarea localitatii Guranda, dar pentru o mai buna functionare a complexului se va avea in vedere si realizarea unei instalatii interne de canalizare.

Instalația internă de canalizare va fi racordată la canalizarea localității Guranda aflată în execuție.

Apele uzate ale localității vor fi preluate la o stație de epurare amplasată în avalul paraul Ponoara.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua existentă din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar destinației spațiului construit.

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.

În incintă există racord (va fi redimensionat).

Gospodărie comunală

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.

7.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora.

Zona funcțională

Parcela are o suprafață de 164 108,0 mp din măsurători (162 244,0 mp din acte)

Funcțiunea propusă – parter inclusiv în clădirea monument

- Spații cazare – spații restaurant, centru SPA, salon prezentare, piscină interioară, spații administrative
- Funcțiunea propusă – P+E1
- Spații cazare

Regim de înălțime propus

- Construcție existentă monument: - streșina 9.90 m - coama 14.00 m

Cote absolute ce se mențin.

Construcție propusă: – Parter – E1

Cota atic de la cota sistematizată a terenului – 7.0m.

Cota atic de la cota ±0.00 = 6.50 m

Regim de aliniere propus

Suprafata edificabila va fi propusa in partea de nord-vest a constructiei monument pentru a lasa vizibila fatada sud-est a monumentului. Distanța posterioara sud vest, fata de lac se pastreaza, oferind vizibilitate spre monument din zona amenajata a incintei.

Modul de utilizare al terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.) pentru toate zonele si subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața cumulată a etajelor) și suprafața terenului considerat.

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

Potrivit prevederilor stabilite prin P.U.G. + R.L.U. Durnesti, în funcție de necesitățile funcțiunii, de contextul urban precum și de aspecte estetice și compoziționale, P.O.T. și C.U.T. se stabilesc prin P.U.Z. + R.L.U. aprobat în condițiile legii.

7.5. Bilant teritorial

Zona edificabila 20 000mp.

Pentru zona studiată, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici propuși sunt:

CALCULUL SUPRAFETELOR

Intrav+extrav Guranda si extrav. Trusesti, comuna Durnesti si Trusesti, jud. Botosani

N.C. / C.F. 53077 N.C. / C.F. 54742

	EXISTENT	PROPUS
S teren	162.244mp	
		Suprafata edificabila 20 000mp
AC	C1 (pavilion) + C2 (pavilion administrativ) = 591mp + 198mp = 789 mp	364 mp (existent pastrat C1) + 3 409 mp (propus nou) = = 4000 mp
ADC	C1 (pavilion P+1E) + C2 (parter) = (591mp+364mp) + (198mp) = 1153,0 mp	364mp(C1 existent pastrat parter) + 364mp (C1 etaj 1 pastrat) +3 409mp (parter propus) + 3 409,0 mp (et.1 propus) = = 8 000,0 mp
AU total	C1 (monument P+E1) + C2 (parter pavilion administrativ) = (459.9mp+235.1mp) + (150,1mp) = 845,1 mp	264.1mp (C1 existent pastrat parter)+ 235.1mp (C1 existent pastrat etaj) + 3000,0 mp (parter propus) + 3000,0 mp (et.1 propus) = = 6499,2 mp
Terase exterior	C1 (monument) = 33,0mp	33,0mp (existent) + 155 mp = 188,0 mp
Alei si trotuare		9.300mp
Parcaje		4390 mp
Spatii verzi din care: -parc deontologic	84 168,00 mp	67.112 mp 25.991mp
Ape statatoare-lac	28,150,00mp	28.150mp
Teren agricol, din care: -arabil -vii -livata	49.104,00mp 29.914,00p 12.320,00mp 6.870,00mp	49 104mp
POT	0,48%	20%
CUT	0.007	0.4

BILANȚ TERITORIAL

Intrav+extrav Guranda si extrav. Trusesti, comuna Durnesti si Trusesti, jud. Botoșani

N.C. / C.F. 53077 N.C. / C.F. 54742

	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
S teren	acte 162244mp		100%	
AC	789,00 mp	4.000,00 mp	0,48%	2,47%
ADC	1153,00 mp	8.000, 0 mp		
A.Utilita	845,10 mp	6.499,20 mp		
Terase	33,00 mp	188,00 mp	0,02%	0,11%
Alei si trotuare		9300,00 mp		5,73%
Parcaje		4390,00mp		2,71%
Spatii verzi	84168,00mp	67112,00mp	51,89%	41,37%
Ape statatoare	28150,00mp	28150,00mp	17,35%	17,35%
Teren agricol	49104,00 mp	49104,00 mp	30,26%	30,26%
POT	0,48 %	20,00 %		
CUT	0,007	0,4		

Suprafete pe nivel	
	Parter
S.C.	= 4000 mp
S.U.	restaurant + casa scarii bucatarie zona spa = 6499.2 mp
	Etaj 1
nr. apart.	cazare

7.6. Analiza costuri-beneficii (sub aspect economic si social)**7.7. Propuneri de initiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate si previziuni privind suportul implementarii lor (cadrul legal, cadrul institutional, mijloace financiare, resurse umane).**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a făcut în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a hotărârii HGR 525/1996, P.U.G. și R.L.U.B. a municipiului Botoșani.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului P.U.Z. sunt specificate în „Regulamentul aferent P.U.Z.”, care se utilizează corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate.

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

În mod deosebit va fi respectată ZCP (zona de construcții protejate) conform avizului comisiei zonale de monumente.

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

Configurată pe tendința reală de dezvoltare rurală, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip rural, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone construite protejată datorită edificiului monument existent pe amplasamentul studiat.

S.C. „PROIECT BOTOSANI” S.R.L.,

Coordonator urbanism

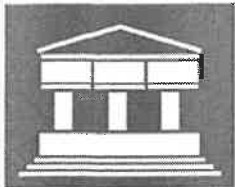
Arh. TULBURE G. Mihai

Întocmit,

Arh. IFTODI Daniela

Ing. VEZETEU Petru





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

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL
BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin
tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

REABILITARE, MODERNIZARE SI EXTINDERE CU SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DE AGRO-TURISM, SPATII CAZARE, RESTAURANT, CENTRU SPA, AMENAJARE PARC LA CONACUL „ ALEXANDRESCU” GURANDA, JUDETUL BOTOSANI

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 HGR nr.525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZITII 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 reabilitării, modernizării și extinderii a conacul „Alexandrescu” Gurnada se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ face parte din intravilanul comunei Durnesti.

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 explicitează și detaliază prevederile cu

caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Durnesti (piese scrise și desenate).

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor RGU. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit al RLU 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 HGR nr.525/1996 modificat și completat ulterior.
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT 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 documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate anexa la OMTCT nr. 562/2003, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Regulamentul local aferent PUG al orasului Bucecea.
- În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ 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, amplasate pe terenul care fac 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.

4.1. Terenuri curți construcții în intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin Nr.CAD și CF 50193 categoria de folosință arabil, livada, curti constructii, faneata, drum, neproductiv si ape statatoare, cu destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR nr.10, Spital Guranda – zona de institutii publice si zona rezidentiala.

4.2. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate.

P.U.Z. propus cuprinde zone cu valoare peisagistică.

Vor fi valorificate zonele cu valoare peisagistica.

4.3. Zone construite protejate

P.U.Z. propus se află situat în zona de protecție a monumentelor istorice – imobil monument istoric - cod BT-II-m-B-01987, Conac ``Alexandrescu``. Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice Suceava privind protejarea monumentelor și a fost aprobată cu următoarele recomandări: Se vor prezenta analize de vizibilitate extinse, în special în zona accesului principal în incintă, pentru verificarea modulului de intervenție propus în raport cu monumentul istoric. Volumele propuse vor fi amplasate astfel încât să nu oprească vederea spre și dinspre monumentul istoric din punctele de vizibilitate favorabile. Conform analizelor deja prezentate, se recomandă deplasarea edificabilului spre nord-vest, pentru a lăsa vizibilă fațada de sud-est și alinierea noilor construcții cu drumul de acces, nu cu clădirea monument istoric, pentru o mai bună diferențiere între cele două etape de edificare. Studiul istoric, care va conține și evaluarea cf. Criteriilor de clasare, va fi întocmit de un specialist atestat al MC.

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.
Nu vor fi tăiați arborii existenți.

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 extinderii conacului ``Alexandrescu`` Guranda, nu este supus pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 4,00 m cu caracter fluctuant.

Având în vedere neomogenitatea stratificației atât în plan orizontal cât și pe verticală, luând în considerare grosimea mare a pachetului de umpluturi se recomandă fundarea construcțiilor după îmbunătățirea terenului de fundare.

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 - Conacul monument architectural de importanță locală care se va menține - **BT-II-m-B-01987**. 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 cu 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 posterioară – cu vedere spre lac. La drumul comunal se va amplasa edificabilul spre nord-est pentru a lăsa vizibilă fațada sud-est și alinierea noilor construcții cu drumul de acces.
- 6.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare
La drumul de acces, clădirea monument își menține distanța
Față de limite avem următoarele retrageri minime:
- NORD: - 30,00 m
 - EST: - 97,80 m

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime se va obține acordul de la vecinii direct afectați.

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.: - 30,00 m

- 6.5. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă
Zona edificabilă va fi amplasată pe direcția nord-vest a clădirii monument și va evidenția prin finisaj modern și minimalist arhitectura monumentului. Clădirea monument va avea construcții definitive doar pe latura nord-vest, rămânând liberă de construcții pe celelalte laturi.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

- 7.1. Se propune accesul carosabil din drumul PUBLIC către calea de circulație DC 26 B Guranda- Guranda Manastire.
- 7.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- 7.4. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- 7.5. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal și a celor de serviciu în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.
- 7.6. 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.49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în

localitățile urbane;

- respectarea capacității pentru zonele de parcare.

7.7. 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 localitatea Guranda (rețeaua Stefanesti – Trusesti)

- 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;

- fantana fostului spital se afla in incinta Inspectoratului Silvic si este proprietatea Consiliului Judetean conform H.G. nr. 867/2002 H.C.J. nr. 40/28.04.2011, H.G. 771/2014, Protocol Sanatorului Guranda – Spitalul Judetean nr. 649 – 38636/7.10.2014.

8.2. Canalizarea

In prezent se afla in executie canalizarea localitatii Guranda, dar pentru o mai buna functionare a complexului se va avea in vedere si realizarea unei instalatii interne de canalizare.

Instalatia interna de canalizare va fi racordata la canalizarea localitatii Guranda aflata in executie.

Apele uzate ale localitatii vor fi preluate la o statie de epurare amplasata in avalul paraul Ponoara.

8.3. Alimentarea cu energie electrică

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

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

- rețelele se realizează cu cabluri subterane

- in incinta exista racord (respecta capacitatea existenta)

8.4. Gospodărie comunală

- se vor construi platforme betonate destinate containelor speciale pentru colectarea și depozitarea deșeurilor menajere.

- se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

8.5. Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi amplasată la o distanță de minim 10,0 m de ferestrele spațiilor de cazare, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și prevăzută cu sistem de spălare și sifon racordate la canalizare.

8.5. În faza ulterioară de proiect de execuție se va asigura necesarul de consum de utilități pentru dezvoltarea edificiului propus.

8.6. 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.

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

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

- 9.1. Caracteristicile parcelei studiate
Suprafața parcelei studiate Nr. CAD și CF 53077, 54742.
- 9.2. Aspectul exterior al clădirilor
Volumele construire vor fi simple. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării ansamblului compozițional 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
Construcția existentă care se menține are 9.90m la streșina și 14.00m la coama.
Înălțimea la atic a clădirilor propuse nu va depăși înălțimea clădirii monument, respectiv regimul de înălțime Demisol+Parter+1Etaje (D+P+1E). Se admit nivele parțiale (demisol, subpante, subsol) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

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

- 10.1. Spații libere și plantate
Vor fi prevăzute spații verzi, având suprafața în suprafață de 41,48% conform prezentului P.U.Z.
- 10.2. Se propune sistematizarea verticală a terenului pentru racordarea la amenajările existente și propuse.
- 10.3. Împrejmuiri
Se vor realiza împrejmuiri prin plantatii la limita proprietetii.

III. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

11.1. ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI ZONE DE PRODUCȚIE AGRICOLA, AGREMENT SI TURISM, SPATII VERZIL IS, UTR nr. 10, cu funcțiunea dominantă L.I.U1 – cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

11.2. Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale și anume: IS, LMu2, Lmre1, Lmre2, Llu2, Pp, Pcs, GT+Ge, CCr, TAG, TA

IV. UTILIZAREA FUNCționalĂ

- 12.1. Utilizări admise
Spații destinate cazarii și alte funcțiuni complementare ale acesteia: spații restaurant, centru SPA, salon prezentare, piscina interioară, spații administrative.
- 12.2. Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

12.3. Utilizări interzise

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei, activităților 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.

V. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13.1. Procent maxim de ocupare a terenului

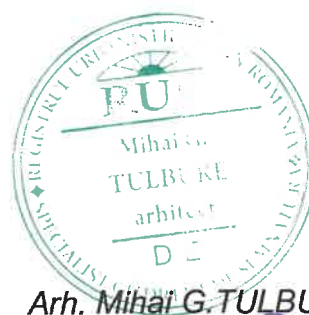
P.O.T.maxim= **20,00%**

13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 0,4

SC "PROIECT BOTOȘANI" SRL ,
COORDONATOR URBANISTIC,

ÎNTOCMIT,



Arh. Mihail G. TULBURE

Arh. Daniela Iftodi

Iftodi

