

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea documentației “ Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - str. Calca Națională nr 48- CAD/ CF 62838 și CAD/ CF 62837” în vederea realizării obiectivului „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚIU COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea d-lui Viceprimar *Marian Murariu* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism „Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Calea Națională nr 48- CAD / CF 62838 și CAD/CF 62837 “ în vederea realizării obiectivului „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚIU COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE” văzând avizele organismelor teritoriale interesate,

văzând Raportul de specialitate al Serviciului Autorizări în Construcții și Urbanism, precum și raportul de avizare al Comisiei de Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Ecologice, Protecția Mediului Înconjurător, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură, respectiv Comisiei pentru Studii, Prognoze Economico Sociale, Buget, Finanțe, Administrarea Domeniului Public și Privat,

în baza dispozițiilor art.36 alin 2 lit.”c” și alin.5, lit. “c” din Legea nr.215/2001, dispozițiilor incidente în materie ale Legii 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art.45 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr 123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă documentația “ Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - str. Calea Națională nr 48- CAD /CF 62838 și CAD/ CF 62837 “ în vederea realizării obiectivului „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚIU COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE” de către investitorul SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL, conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 313/2017 , întocmit de proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectură SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre , cu următoarele condiții :

- S teren = 2765,00 mp.
- P.O.T. = max. 24 %
- C.U.T. = max. 2,20
- Imobil S+P+8E (etaj 8 retras) cu destinația de locuințe colective
 - regim de înălțime S +P+8E (ctaj 8 retras)
 - h max. atic = 25,20 m, măsurat de la CTS, pentru P+7E
 - h max. atic = 28,00 m, măsurat de la CTS, pentru P+8E retras
 - nr. unități de locuit = 70 ap.

- Nr. locuri parcare = 76 locuri, din care 46 locuri supraterane și 30 locuri în subsol, în interiorul parcelei
- Spații comerciale la parter, Sc cca 535,00 mp
- În subsol se vor amenaja parcuri subterane și adăpost ALA
- Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
- S spațiu verde = 300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren – 2 765,00 mp)
- Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic anexat documentației
- Se vor respecta toate condițiile din avizele deținătorilor de utilități urbane. Toate devierile de rețele de utilități sau lucrările de protejare a acestora necesare ca urmare a realizării obiectivului, se vor face pe cheltuiala investitorului
- În vederea obținerii autorizației de construire cele două parcele se vor alipi
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat: SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

Art. 2. Prezenta hotărâre își menține valabilitatea pe o perioadă de **5 ani** de la data aprobării.

Art. 3. Documentația anexă, care a stat la baza fundamentării prezentei hotărâri se păstrează și arhivează de către Serviciul Autorizări în Construcții și Urbanism.

Art. 4. Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR, Oana-Gina Georgescu

Botoșani, _____ **2018**
Nr. ____



RAPORT DE SPECIALITATE

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism " Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - str. Calea Națională nr 48- CAD/ CF nr. 62838 și CAD /CF nr. 62837 ", întocmită de către proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure, în vederea realizării obiectivului „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCARI ÎN SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE” de către investitorul SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL .

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare , Primăria municipiului Botoșani , prin reprezentanții săi legali , a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 711/28.09.2017, în baza căruia s-a întocmit documentația de urbanism și au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de lege, precum și Avizul de oportunitate nr. 8/14.11.2017.

Terenul necesar construirii obiectivului, în suprafață de $S = 490,00$ mp -CAD / CF 62837 + $S = 2275,00$ mp- CAD / CF 62838, teren curți construcții, și $Sc = 236,00$ mp complex comercial P+1- CAD/ CF 62837, este proprietate SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL, cu drept de ipotecă legală CIUBOTARIU GHEORGHE și MIOARA (soți) , conform contract de vânzare autentificat cu nr. 1555 din 07.09.2017 și acord comercial autentificat cu nr 1556/07.09.2017, nu poate fi revendicat , nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani , U.T.R. nr. 17, IS -zonă de instituții publice și servicii de interes general. Funcțiunea dominantă în UTR nr 17: Pcs. Funcțiuni complementare admise: Is, LIu1, LMu1,LMu2, Pp, CCr, CCp, GC+TE. Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, I1 , I2, A, CCf, S.

Caracteristici construcție existentă:

- $Sc = 236,00$ mp complex comercial P+1, proprietate SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL, propus pentru demolare.

Caracteristici construcții propuse:

- Imobil S +P+8E (etaj 8 retras) cu destinația de locuințe colective
 - o Regim de înălțime : S+P+8E (etaj 8 retras), nr. ap propus -70 unit, nr. niv-10 (9 niv supraterrane)
 - o Suprafața construită la sol : cca 630,00 mp
 - o Suprafața construită desfășurată : cca 6025,00 mp(inclusiv subsolul)

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil documentația, aviz nr 1630 din 23.01.2018.

Lista abrevierilor utilizate:

PUGB – Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani

RLUB – Regulament Local de Urbanism al municipiului Botoșani

IS – Zonă pentru instituții și servicii publice de interes general

LI – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m)

LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, (până la 10,m) cu următoarele subzone:

LMu – cu clădiri de tip urban

LMu1 – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

LMu2 – predominant rezidențială

LMr - cu clădiri de tip rural

LMre - clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, din care:

LMre1 – exclusiv rezidențială ((locuințe și funcțiuni complementare)

LMre2 – predominant rezidențială
LMrf - clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, din care:
LMrf1 – exclusiv rezidențială ((locuințe și funcțiuni complementare)
I.Mrf2 – predominant rezidențială

I - zonă de unități industriale, depozite și transport
A - zonă de unități agricole și sere
P - zonă de parcuri
GC+TE - zonă de gospodărie comunală, cimitire, echipamente tehnico-edilitare
CC – zonă pentru căi de comunicație
S – zonă cu destinație specială
P.O.T. – procent de ocupare a terenului
C.U.T. – coeficient de utilizare a terenului
U.T.R. – unitate teritorială de referință

CARACTERISTICI PRINCIPALE A SOLUȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. și R.L.U.

• OBIECTIVE PRINCIPALE ALE DOCUMENTAȚIEI

- Modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcelele CAD și CF 62838 și CAD și CF 62837 din IS (zonă de instituții publice și servicii de interes general) în LIu1 - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban, cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m).
- Determinarea condițiilor de constructibilitate pe parcelă pentru care se propune modificarea zonei funcționale în vederea construirii imobilului S +P+8E (etaj 8 retras).

Soluții propuse

- Suprafața terenului aferent = 2 765,00 mp, (S= 490,00 mp -CAD și CF 62837 + S= 2275,00 mp- CAD și CF 62838), în vederea autorizării cele două parcele se vor alipi
- Funcțiunea propusă – LIu1- subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban, cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m),
- Având în vedere forma terenului și vecinătățile se va menține împrejmuirea terenului (pe toate laturile, exclusiv pe aliniamentul la Calea Națională)
- Capacități:- S construită la sol (Sc) = 630,00 mp
 - S construită desfășurată (SCD) = 6025,00 mp (inclusiv subsol) din care SCD pentru nivelurile supraterane -max 5 540,00 mp
 - regim de înălțime – S +P+8E (etaj 8 retras)
 - nr. niveluri = 10 niveluri , din care 9 niveluri supraterane
 - h max. atic = 25,20 m, măsurat de la CTS, pentru P+7E
 - h max. atic = 28,00 m, măsurat de la CTS, pentru P+8E retras
- Nr. ap. = 70 unit., grupate în două tronsoane de bloc (scări)
- Nr. locuri parcare = în interiorul parcelei, 76 locuri de parcare (30 locuri în subsol și 46 locuri suprateran), respectiv 1loc/1 ap și 6 locuri de parcare pentru spațiile comerciale
- S spațiu verde = 300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren = 2 765,00 mp)
- Spații comerciale la parter, Sc cca 535,00 mp
- În subsol se vor amenaja parcuri subterane (30 locuri) și adăpost ALA
- Circulații carosabile, trotuare și parcuri – S = 1711,25 mp (cca 61,88% raportat la S teren = 2765,00 mp): circulații pietonale și terase -S = 123,75 mp (cca 4,47% raportat la S teren = 2765,00 mp)
 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) propus = max 24 %
 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) propus = max 2,20

EVALUAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM COMPARATIV CU PREVEDERILE P.U.G. B. și R.L.U.B.

Evaluarea propunerilor din documentația de urbanism se va face comparând prevederile din documentație cu condiționările cuprinse în PUGB și RLUB pentru:

- Llu1- subzonă exclusiv rezidențială ,locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban, cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m)

COMPATIBILITATE FUNCȚIONALĂ

- Suprafața totală a parcelei de referință = 2765,00 mp, terenul este situat pe str Calea Națională nr. 48, respectiv S teren = 490,00 mp -CAD / CF nr. 62837 + S teren = 2275,00 mp- CAD / CF nr. 62838, cele două parcele se vor alipi

- Terenul ce face obiectul documentației este situat în U.T.R. nr 17. Parcela este situată zona funcțională IS - zonă de instituții publice și servicii de interes general

- Localizarea parcelei s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”

-Configurația (forma geometrică) a parcelei este neregulată, caracterizată astfel:

- o porțiune mai consistentă, cu aliniamentul la Calea Națională de formă trapezoidală, cu frontul la stradă de cca 46,0 m și adâncimea variabilă de la cca 29,0 m pe latura Vest la cca 48,0 m pe latura de Est

- două fâșii dezvoltate spre Sud din care una cu lățimea de cca 12,0 m și adâncimea de cca 37,0 m și cealaltă cu lățimea de cca 10,0 m și adâncimea de cca 20,0 m

Având în vedere configurația (forma) terenului construcția propusă va fi amplasată astfel:

- aliniament: limita de proprietate la Calea Națională este paralelă cu bordura trotuarului existent, conform Ridicare topografică, vizată OCPI și plan de amplasament și delimitare bun imobil
- retragerea clădirii față de aliniament este variabilă de la 5,10 m în partea de Vest până la 11,20 m în partea de Est. Fațada principală este ușor oblică în raport cu Calea Națională și paralelă cu fațada principală a Clubului sportiv, învecinat pe latura de Est cu parcela de referință
- față de limita posterioară a terenului retragerea clădirii este de min 12,6 m și max 18,6 m
- față de limitele laterale retragerile clădirii propuse sunt următoarele:
 - față de limita de proprietate spre Vest: min 5,0 m și max 5,7 m
 - față de limita de proprietate spre Est: min 5,4 m.

Pentru terenul ce face obiectul PUZ, REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI, în articolul 8.17 referitor la UTR nr 17, prevede următoarele:

- tipuri de subzone funcționale: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Pp, Pcs, , GC+TE , CCr, CCp
- funcțiunea dominantă: Pcs
- funcțiuni complementare admise: Is, LMu1, LMu2, Llu1, Pp, GC+TE , CCr, CCp,
- funcțiuni interzise: LMr, LMrf, I1 , I2, A, CCf, S

Având în vedere că PUZ propune pentru parcela de referință modificarea funcțiunii existente din IS în Llu1, adică cu una din funcțiunile complementare admise în UTR 17, considerăm că funcțiunea propusă este compatibilă.

CONCLUZIE: Funcțiunea propusă este compatibilă cu prevederile P.U.G.B. și R.L.U.B.

• **ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE INDICATORILOR URBANISTICI DE DENSITATE**

Încadrarea în prevederile PUGB și RLUB se evaluează comparativ cu prevederile art 7.4 din RLUB referitoare la zona funcțională propusă prin PUZ și anume LI –zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m).

Nr crt.	Indicatori	Llu1 conform R.L.U.B.	Conform P.U.Z.	Mod de încadrare (observații)
1.	S parcelă	Art 7.4.4 S-min 200,00 mp, lungime aliniament -min 9,00 m și adâncime parcelă- min 12,00 m	St=2765,00 mp Pentru cca 65% din St: - aliniament cca 46,00 m și adâncimea medie de cca 39,00 m	construibilă
2.	P.O.T.	Art 7.4.24 pentru h max = 25,0m - max 40%	Raportat la St=2765,00mp - 24 %	Se încadrează în prevederile RLUB
3.	C.U.T.	Art. 7.4.24 pentru h max = 25,0 m -max 3,2	Raportat la St=2765,00mp - 2,20	Se încadrează în prevederile RLUB
4.	Nr. niv. supraterane	Art 7.4.22și art 7.4.24 max 8,0	9,00 niv Etaj 8 retras (8,80 din calcul)	Mai mult cu 0,80 niv. conform formulei de calcul de la art 7.3.1.24a din RLUB
5.	H max	Art 7.4.22 Max 25,00m	-h max. atic = 25,20 m, măsurat de la C'IS, pentru P+7E - h max. atic = 28,00 m, măsurat de la C'IS, pentru P+8E retras	Mai mult cu 3,00m – acceptabil, în cazul aprobării PUZ motivată de prevederile art 7.4.24 din RLUB
6.	Spațiu verde amenajat	Art 7.4.26 S min 10%	S =300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren = 2 765,00 mp)	Se încadrează în prevederile RLUB
7.	Nr parcări	Art 7.4.25 și RGU Anexa nr.5 min.1 loc/unit de locuit	76 locuri	Se încadrează în prevederile RLUB
8.	Distanțe față de limitele terenului	Art 7.4.15 - stradal (N-E)	-retras minim 5,10m și maxim 11,20m	- irelevant pentru aliniera spre stradă existentă

		- lateral - retras min 0,3 x h max admisibil a clădirii (min 7,56 m)	-față de limita laterală pe latura Vest retragerea variabilă de la 5,00 m la 5,70 m	-Mai puțin decât prevederile RLUB
		- posterior (S-E) – retras min 0,5 x h max admisibil a clădirii (min 12,6m)	-față de limita laterală Est retragere min 5,40 m	-Mai puțin decât prevederile RLUB
			- posterior (latura Sud)- retras ,variabil de la 12,6 m până la 18,60 m	-Respectă prevederile RLUB

• **PRECIZĂRI/ OBSERVAȚII:**

Evaluarea documentației referitor la indicatorii urbanistici de densitate se face în mod justificativ comparativ cu prevederile art 7.4 pentru zona LI și nu comparativ cu prevederile art 7.5 pentru zona IS pentru că reglementările pentru zona LI sunt mai detaliate și mai restrictive decât cele pentru zona IS.

Referitor la cele prezentate la punctul 4 și punctul 8 din tabelul de mai sus sunt necesare următoarele precizări/clarificări:

REFERITOR LA PUNCTUL 4 – Nr. niveluri supraterane

- Se iau în calcul numai nivelurile supraterane motivat pe de o parte de prevederile referitoare la CUT din Anexa nr. 2 la Legea nr 350/2001- DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE, conform căreia pentru determinarea indicatorilor urbanistici, în suprafața construită desfășurată nu se ia în calcul suprafața subsolurilor cu destinația strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice și spații destinate protecției civile și pe de altă parte de prevederile art 7.4.24 și 7.4.25.d. din RLUB conform cărora suprafața parcajelor/garajelor de la subsol se exclude din suprafața construită desfășurată
- Creșterea nr. de niveluri de la max 8,0 așa cum prevede RLUB la 8,80 așa cum prevede documentația este posibilă motivat de prevederile art 7.4.24.b. care în situația utilizării subsolului pentru parcare autovehiculelor permite, cu aprobarea Consiliului Local, creșterea nr. de niveluri după formula:
 - $Niv = 1,1 \times niv \text{ prevăzut (adică } 8)$
 - $Niv = 1,1 \times 8 = 8,8$
- Menționăm că etajul 8 este retras și în zonă, pe partea opusă a str. Calea Națională există și blocuri cu regim de înălțime asemănător, P+8

REFERITOR LA PUNCTUL 8 –Retrageri față de limitele laterale ale terenului

- retragerile față de limitele laterale ale parcelei sunt mai mici decât cele prevăzute în RLUB (min 7,56 m) cu cca 2,6 m față de limita spre Vest și cu cca 2,2 m față de limita spre Est
- diminuarea retragerilor laterale comparativ cu prevederile RLUB pot fi acceptate motivat de faptul că, construcțiile învecinate cu limitele laterale nu sunt clădiri de locuit și motivat de prevederile art 24 din RGU (HG nr 525/1996).

EVALUAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM COMPARATIV CU PREVEDERILE ORDINUL MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare

În conformitate cu prevederile art 3. (2) a fost solicitat și a fost întocmit STUDIUL DE ÎNSORIRE. Apartamentele din imobilul propus au încăperile de locuit dispuse pe fațadele de Sud-Est; Sud-Vest; Nord-Est și Nord-Vest, acestea beneficiind de lumina solară direct pe o perioadă de minim 1,½ ore la solstițiu de iarnă pentru cel puțin o cameră.

Astfel, încăperile de locuit beneficiază alternativ de lumina solară directă în intervalul orar 09:30 – 16:15, după care intră alternativ în umbra proprie.

Încăperile de locuit cu ferestre pe fațada nord-estică nu beneficiază de lumina solară directă în cea mai defavorabilă zi a anului.

Referitor la clădirile învecinate a căror iluminare naturală ar putea fi afectată de imobilul propus se observă următoarele:

- Atât clădirea în partea stângă „Complexul Comercial” cât și clădirea din partea dreaptă „Clubul Sportiv” nu au funcțiunea de locuire.
- Pentru toate celelalte imobile de locuințe colective, cu regim de înălțime parter, parter și patru etaje aflate în vecinătatea investiției, imobilul propus nu modifică gradul de însorire al acestora.

Se respectă prevederile art. 4. c privind amplasarea parcajelor la min 5,0 m de ferestrele camerelor de locuit.

CONCLUZIE: Se respectă prevederile Ordinului MS nr. 119/2014.

REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI, RAPORTUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:

Au fost afișate pe site –ul primăriei www.primariabt.ro, secțiunea „primaria-planuri urbanistice” în data de 15.02.2018 și sunt anexate la raportul de specialitate.

Ca urmare parcurgerii procedurii de consultare a publicului în conformitate cu prevederile „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 223/28.07.2011”, semnalăm următoarele obiecțiuni:

- amplasarea platformei de gunoi în apropierea ferestrelor spațiilor de cazare și gradul de însorire, afectarea parcării private prin crearea unui acces secundar din str. Vînători.
 - Investitorul a modificat amplasamentul platformei de gunoi și a modificat distanța imobilului propus față de limitele laterale ale parcelei proprietate. S-a renunțat la accesul secundar propus din str. Vînătorilor, prin incinta Clubului Sportiv. Accesul carosabil și pietonal în interiorul parcelei se va face direct din spațiul public. Pentru accesul pe proprietate se vor folosi cele două accese existente de intrare și ieșire din /în Calca Națională. Accesul principal la amplasamentul proiectat, accesul la spațiile comerciale și la parcare subterană se realizează pe amplasamentele existente la Calea Națională

- Pe site –ul Primăriei Botoșani, www.primariabt.ro, secțiunea primăria - planuri urbanistice (data primului anunț - luna decembrie) a fost postată, în data de 12.02.2018, ”DOCUMENTAȚIA REVIZUITĂ conform AVIZULUI nr. 1630/23.01.2018 emis de ARHITECTUL ȘEF ca urmare a prezentei documentații în ședința C.T.A.T.U. din 23.01.2018”. Principalele modificări ale documentației PUZ constau în: prezentarea conturului subsolului (parcări subterane și adăpost ALA), justificarea reducerii retragerilor laterale (min 5,1 m/min 7,00 m) față de limitele parcelei comparative cu cele prevăzute în RLUB pentru zona LI, precizarea h

max, măsurat conform RLUB, în memoriu, planșe și regulament, precizarea POT max și CUI max pentru acest amplasament, nu pentru zona funcțională LI din RLUB, secțiune transversală.

- În perioada în care s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație un reprezentant al Clubului Sportiv Botoșani și unul al Direcției Servicii Publice, Sport și Agrement a municipiului Botoșani, au solicitat consultarea documentației PUZ la sediul administrației publice.

- După data de 18.12.2017 nu s-au înregistrat sesizări sau solicitări de organizare a unei dezbateri publice.

Ca urmare a procedurilor de consultare a publicului au fost aduse documentației următoarele modificări:

- a fost anulat accesul la parcelă din str. Vânători

- a fost modificat amplasamentul platformei pentru colectarea deșeurilor menajere.

CONCLUZII:

- Așa cum rezultă din RAPORTUL DE SPECIALITATE, documentația respectă în mare parte prevederile PUGB, RUI.B și a celorlalte acte normative, mai puțin regimul de înălțime și distanțele până la limitele laterale ale terenului.

Acceste aspecte au fost tratate detaliat, în capitolul ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE INDICATORILOR URBANISTICI DE DENSITATE, în special la punctele 4,5 și 8 din tabel.

Menționăm că articolul 7.4.24 din RLUB prevede ca posibile aceste sporuri de densitate în cazul realizării parcărilor necesare în subsolul clădirii, condiționat de aprobarea PUZ.

Propunem: aprobare P.U.Z. și R.L.U. aferent

Condiții :

- S teren = 2765,00 mp.
- P.O.T. = max. 24 %
- C.U.T. = max. 2,20
- Imobil S+P+8E (etaj 8 retras) cu destinația de locuințe colective
 - regim de înălțime – S +P+8E (etaj 8 retras)
 - h max. atic = 25,20 m, măsurat de la CTS, pentru P+7E
 - h max. atic = 28,00 m, măsurat de la CTS, pentru P+8E retras
 - nr. unități de locuit = 70 ap.
- Nr. locuri parcare = 76 locuri, din care 46 locuri supraterane și 30 locuri în subsol, în interiorul parcelei
- Spații comerciale la parter, Sc cca 535,00 mp
- În subsol se vor amenaja parcuri subterane și adăpost ALA
- Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
- S spațiu verde = 300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren = 2 765,00 mp)
- Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic anexat documentației
- Se vor respecta toate condițiile din avizele deținătorilor de utilități urbane. Toate devierile de rețele de utilități sau lucrările de protecție a acestora necesare ca urmare a realizării obiectivului, se vor face pe cheltuiala investitorului
- În vederea obținerii autorizației de construire cele două parcele se vor alipi
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat: SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

ARHITECT ȘEF,
DAN SANDU



ÎNTOCMIT,
GONCIAR GABRIELA DOINA



Nr. 28263 din 15.02.2018

RAPORT

DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal și RLU aferent
„CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE,
AMENAJARE PARCARE.”

Având în vedere Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ;

Având în vedere procedura prevăzută în H.C.L. nr.223/28.07.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului ;

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului , Etapa II – etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent :

Plan Urbanistic Zonal - „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINȚE
COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL,
AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE”

- Nr. de înregistrare : 28263/04.12.2017
- Amplasament : str. Calca Națională nr 48
- Beneficiar : SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL
- Proiectant : Proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel :

Etapa I -etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent- obținerea Avizului de Oportunitate, s-a desfășurat în conformitate cu prevederile art. 45-54 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” , aprobat prin H.C.L. nr. 223/28.07.2011 și prevederile art 32 din Legea nr.350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În perioada 27.10.2017-05.11.2017 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație.

Afișarea pe panouri amplasate de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul și la cele două sedii ale Primăriei municipiului Botoșani din Piața Revoluției nr 1și din Calea Națională nr 101(Direcția Urbanism).

S-au depus la registratura Primăriei municipiului Botoșani două adrese, înregistrate cu nr. 25734/02.11.2017 și nr. 25722/02.11.2017, reprezentând obiecțiunile Direcției Servicii Publice, Sport și Agrement a municipiului Botoșani și ale Clubului Sportiv Botoșani . Principalele obiecțiuni au fost legate de amplasarea platformei de gunoi în apropierea ferestrelor spațiilor de cazare, gradul de însorire, afectarea parcurii private prin crearea unui acces secundar din str. Vinători. Aceste adrese au fost transmise investitorului prin adresa nr. 25734/25722/15.11.2017 , cu solicitarea de a ține cont de aceste obiecțiuni în vederea elaborării documentației PUZ și RLU aferent. În această etapă observațiile depuse în perioada de consultare au însoțit documentația înaintată la comisia C.T.A.T.U.

Etapă 1 s-a finalizat cu obținerea Avizului de Oportunitate nr. 8 din 14.11.2017.

În perioada 18.12.2017-04.01.2018 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație, etapă 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent.

Afișarea pe panouri amplasate de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul și la cele două sedii ale Primăriei municipiului Botoșani din Piața Revoluției nr 1și din Calea Națională nr 101(Direcția Urbanism).

S-au expediat prin Poșta Română cinci notificări, cu confirmare de primire, cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal - „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE, str. Calea Națională nr 48, proprietarilor terenurilor direct afectați, prin notificările înregistrate cu nr. 28263/18.12.2017. Clubul Sportiv Botoșani și Biserica Baptistă au fost notificați a doua oară prin notificările înregistrate cu nr. 28263/11.01.2018.

Prin adresa nr 2075/11.01.2017, proiectantul general SC NEO STYLE SRL, a modificat amplasamentul platformei de gunoi și a modificat distanța imobilului propus față de limitele laterale ale parcelei proprietate (min 5,00 m față de 4,1m; min 6,5m față de 7,6 m). Aceste propuneri de modificare nu au fost postate, la acea dată, pe site-ul Primăriei municipiului Botoșani, deoarece documentația PUZ urma să fie analizată în ședința C.T.A.T.U. din luna ianuarie, emiterea avizului fiind condiționată, în general, de respectarea unor condiții.

În a doua etapă s-a depus la registratura Primăriei municipiului Botoșani adresa înregistrată cu nr. 2472/17.01.2018, reprezentând obiecțiunile Direcției Servicii Publice, Sport și Agrement a municipiului Botoșani, respectiv la accesul din str. Vinători. S- a comunicat prin adresa 2472/13.02.2018 faptul că prin condițiile impuse prin Avizul de oportunitate nr. 8 din 14.11.2017 și a parcurgerii primei etape de consultare a publicului s-a renunțat la accesul secundar propus din str. Vinătorilor, prin incinta Clubului Sportiv. Accesul carosabil și pietonal în interiorul parcelei se va face direct din spațiul public. Pentru accesul pe proprietate se vor folosi cele două accese existente de intrare și ieșire din /în Calea Națională. Accesul principal la amplasamentul proiectat, accesul la spațiile comerciale și la parcare subterană se realizează pe amplasamentele existente la Calea Națională .

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil documentația PUZ, aviz nr 1630 din 23.01.2018, cu următoarele condiții: prezentarea conturului subsolului (parcări subterane și adăpost ALA), justificarea reducerii retragerilor laterale (min 5,1 m/min 7,00 m) față de limitele parcelei comparative cu cele prevăzute în RLUB pentru zona I.I, precizarea h max, măsurat conform RLUB, în memoriu, planșe și regulament, precizarea POT max și CUT max pentru acest amplasament, nu pentru zona funcțională LI din RLUB, secțiune transversală. Urmare acestor condiții investitorul a modificat documentația PUZ, documentația revizuită a fost depusă la registratura Primăriei municipiului Botoșani cu nr. de înregistrare 4597/08.02.2018.

Pe site –ul Primăriei Botoșani, www.primariabt.ro, secțiunea primăria - planuri urbanistice (data primului anunț - luna decembrie) a fost postată, în data de 12.02.2018, "DOCUMENTAȚIA REVIZUITĂ conform AVIZULUI nr. 1630/23.01.2018 emis de ARHITECTUL ȘEF ca urmare a prezentei documentații în ședința C.T.A.T.U. din 23.01.2018".

Documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, Instituția Arhitect Șef - Serviciul urbanism din Calea Națională nr.101 (fosta Casa Cărții) și pe site –ul primăriei www.primariabt.ro, secțiunea „primaria-planuri urbanistice”.

Un reprezentant al Clubului Sportiv Botoșani și unul al Direcției Servicii Publice, Sport și Agrement a municipiului Botoșani, au solicitat consultarea documentației PUZ la sediul administrației publice.

După data de 18.12.2017 nu s-au înregistrat scizări sau solicitări de organizare a unei dezbateri publice.

Rezultatele informării și consultării au fost afișate pe site-ul oficial www.primariabt.ro în data de 15.02.2018.

Având în vedere că s-au respectat procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 223/28.07.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, corespunzător Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și RLU aferent, considerăm că această etapă a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –

„ CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE, str. Calea Națională nr 48, beneficiar SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL, proiectant general SC NEO STYLE SRI., proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure.

Arhitect Șef,
DAN SANDU



Șef serviciu,
Ing. LUMINIȚA MIHAELA ANTOCHE



Consilier,
GONCIAR GABRIELA DOINA



Nr. 28263 din 15.02.2018

REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și RLU aferent:

- P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism aferent : „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE”

- Amplasament: str. Calea Națională nr 48,

- Beneficiar : SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL,

- Proiectant : proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și consulta publicul

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , a H.C.L. nr.223/28.07.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului , a Legii nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată) , vă aducem la cunoștință rezultatele informării și consultării publicului :

Etapa I -etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent- obținerea Avizului de Oportunitate, s-a desfășurat în conformitate cu prevederile art. 45-54 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” , aprobat prin H.C.L. nr. 223/28.07.2011 și prevederile art 32 din Legea nr.350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În perioada 27.10.2017-05.11.2017 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație.

Afișarea pe panouri amplasate de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul și la cele două sedii ale Primăriei municipiului Botoșani din Piața Revoluției nr 1și din Calea Națională nr 101(Direcția Urbanism).

S-au depus la registratura Primăriei municipiului Botoșani două adrese, înregistrate cu nr. 25734/02.11.2017 și nr. 25722/02.11.2017, reprezentând obiecțiunile Direcției Servicii Publice, Sport și Agreement a municipiului Botoșani și ale Clubului Sportiv Botoșani . Principalele obiecțiuni au fost legate de amplasarea platformei de gunoi în apropierea ferestrelor spațiilor de cazare, gradul de însorire, afectarea parcării private prin crearea unui acces secundar din str. Vinători. Aceste adrese au fost transmise investitorului prin adresa nr. 25734/25722/15.11.2017 , cu solicitarea de a ține cont de aceste obiecțiuni în vederea elaborării documentației PUZ și RLU aferent. În această etapă observațiile depuse în perioada de consultare au însoțit documentația înaintată la comisia CTATU.

Etapa 1 s-a finalizat cu obținerea Avizului de Oportunitate nr. 8 din 14.11.2017.

În perioada 18.12.2017-04.01.2018 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație, etapa 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent.

Afișarea pe panouri amplasate de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul și la cele două sedii ale Primăriei municipiului Botoșani din Piața Revoluției nr 1și din Calea Națională nr 101(Direcția Urbanism).

S-au expediat prin Poșta Română cinci notificări, cu confirmare de primire, cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal - „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE, str. Calea Națională nr 48, proprietarilor terenurilor direct afectați, prin notificările înregistrate cu nr. 28263/18.12.2017. Clubul Sportiv Botoșani și Biserica Baptistă au fost notificați a doua oară prin notificările înregistrate cu nr. 28263/11.01.2018.

Prin adresa nr 2075/11.01.2017, proiectantul general SC NEO STYLE SRL, a modificat amplasamentul platformei de gunoi și a modificat distanța imobilului propus față de limitele laterale ale parcelei proprietate (min 5,00 m față de 4,1m; min 6,5m față de 7,6 m). Aceste propuneri de modificare nu au fost postate, la acea dată, pe site-ul Primăriei municipiului Botoșani, deoarece documentația PUZ urma să fie analizată în ședința C.T.A.T.U. din luna ianuarie, emiterea avizului fiind condiționată, în general, de respectarea unor condiții.

În a doua etapă s-a depus la registratura Primăriei municipiului Botoșani adresa înregistrată cu nr. 2472/17.01.2018, reprezentând obiecțiunile Direcției Servicii Publice, Sport și Agrement a municipiului Botoșani, respectiv la accesul din str. Vinători. S-a comunicat prin adresa 2472/13.02.2018 faptul că prin condițiile impuse prin Avizul de oportunitate nr. 8 din 14.11.2017 și a parcurgerii primei etape de consultare a publicului s-a renunțat la accesul secundar propus din str. Vinătorilor, prin incinta Clubului Sportiv. Accesul carosabil și pictonal în interiorul parcelei se va face direct din spațiul public. Pentru accesul pe proprietate se vor folosi cele două accese existente de intrare și ieșire din /în Calea Națională. Accesul principal la amplasamentul proiectat, accesul la spațiile comerciale și la parcare subterană se realizează pe amplasamentele existente la Calea Națională .

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil documentația PUZ, aviz nr 1630 din 23.01.2018, cu următoarele condiții: prezentarea conturului subsolului (parcări subterane și adăpost ALA), justificarea reducerii retragerilor laterale (min 5,1 m/min 7,00 m) față de limitele parcelei comparative cu cele prevăzute în RLUB pentru zona LI, precizarea h max, măsurat conform RLUB, în memoriu, planșe și regulament, precizarea POT max și CUT max pentru acest amplasament, nu pentru zona funcțională LI din RLUB, secțiune transversală. Urmare acestor condiții investitorul a modificat documentația PUZ, documentația revizuită a fost depusă la registratura Primăriei municipiului Botoșani cu nr. de înregistrare 4597/08.02.2018. Pe site –ul Primăriei Botoșani, www.primariabt.ro, secțiunea primăria - planuri urbanistice (data primului anunț - luna decembrie) a fost postată, în data de 12.02.2018, "DOCUMENTAȚIA REVIZUITĂ conform AVIZULUI nr. 1630/23.01.2018 emis de ARHITECTUL ȘEF ca urmare a prezentei documentații în ședința C.T.A.T.U. din 23.01.2018". Documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice , Instituția Arhitect Șef -Serviciul urbanism din Calea Națională nr.101 (fosta Casa Cărții) și pe site –ul primariei www.primariabt.ro, secțiunea „primaria-planuri urbanistice”. Un reprezentant al Clubului Sportiv Botoșani și unul al Direcției Servicii Publice, Sport și Agrement a municipiului Botoșani, au solicitat consultarea documentației PUZ la sediul administrației publice.După data de 18.12.2017 nu s-au înregistrat sesizări sau solicitări de organizare a unei dezbateri publice.

Arhitect Șef,
DAN SANDU



Șef serviciu,
Ing.LUMINIȚA MIHAELA ANTOCHE



Consilier,
GONCIAR GABRIELA DOINA

