

## RAPORT DE SPECIALITATE

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism “ Plan Urbanistic de Detaliu - str. Octav Onicescu nr. 39 - CAD 5454 și CF 59772 ”, întocmit de către proiectant general SC NEO STYLE SRL și proiectant arhitectură S.C. Agora SRL – urbanist cu drept de semnătură arh M. Tulbure și carh. R. Munteanu Iacob, în vederea realizării obiectivului ” construire imobil locuințe colective P+ 4E” de către investitorul SC ACTIV PRO INVEST 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. 551/18.08.2016, în baza căruia s-a întocmit documentația de urbanism și au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de lege.

Terenul necesar construirii obiectivului, în suprafață totală de 937,00 mp este compus din două parcele și anume:

- terenul în suprafață de 737,00 mp înscris în CF 59772 cu nr. cadastral 5454
- terenul în suprafață de 200,00 mp, parte din terenul în suprafață totală de 1048,00 mp situat în str. Octav Onicescu nr. 26, în partea posterioară a parcelei

Terenurile ce fac obiectul documentației sunt în proprietatea lui ONOFREI IONEL VALERICA cota ½ și ONOFREI SILVIA ELENA cota 1/2 conform Certificat de mostenitor nr 47 din 20.08.2014, nu pot fi revendicate, nu sunt în litigiu.

Între investitorul SC ACTIV PRO INVEST SRL și proprietarii terenurilor a fost încheiată o Promisiune bilaterală de vânzare autentificată cu nr. 7044 din 10.12.2015 și un Contract de cesiune autentificat cu nr. 3953 din 15 iulie 2016 a Promisiunii bilaterale de vânzare autentificată cu nr. 7044 din 10.12.2015 în scopul construirii imobilului ce face obiectul PUD.

În cazul în care documentația de urbanism se aprobă, investitorul va trebui să cumpere cele două terenuri și să le alipească în așa fel încât acestea să constituie o singură parcelă în suprafață de 937,00 mp.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr 16 – LIu1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban – peste 10 m, cu h max 15,00 m.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil documentația.

### **Lista abrevierilor utilizate:**

PUGB – Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani

RLUB – Regulament Local de Urbanism al municipiului Botoșani

LIu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) cu înălțimea maximă de 15,00 m ( echivalentul clădirilor P + 4)

P.O.T. – procent de ocupare a terenului

C.U.T. – coeficient de utilizare a terenului

U.T.R. – unitate teritorială de referință

## **1. CARACTERISTICI PRINCIPALE A SOLUȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.D.**

- Suprafața parcelei de referință = 937,00 mp
- funcțiunea propusă – locuințe colective cu o capacitate de 12 ap.
- S construită la sol (Sc) = 250,00 mp
- S construită desfășurată (ACD) = 1325,00 mp
- regim de înălțime – P+ 4
- nr. niveluri = 5 niv.
- H max (la partea superioară a aticului) = 15,00 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = 26,7% - max 28% raportat la S t = 937,00 mp
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) = 1,414 - max 1,5 raportat la S t = 937,00 mp
- S spațiu verde amenajat - S = 95,00 mp (10,14% raportat la S t = 937,00 mp)
- Circulații carosabile și parcări – S = 477,00 mp ( 51 % raportat la S t = 937,00 mp)
- Nr parcări – 12 locuri

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

### **2.1.COMPATIBILITATE FUNCȚIONALĂ**

- Suprafața parcelei de referință = 937,00 mp
- Terenul ce face obiectul documentației este situat în U.T.R. nr 16 – zona funcțională LI- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m), subzona LIu1
- Localizarea parcelei se face în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”
- Terenul este situat pe str. Octav Onicescu nr. 39, cu o deschidere maximă în lungime de cca 38,50 m spre alea carosabilă de incintă existentă pe latura S-E și o adâncime maximă de cca 27,00 m (măsurată pe direcția N-V, S-E)
- În zona de amplasament domină clădirile rezidențiale cu regim de înălțime P+ 4
- Vecinătăți:
  - N-V – locuință parter (str. Octav Onicescu nr. 26)
  - N-E –locuințe colective, P+ 4 (str. Octav Onicescu nr. 28, sc. B)
  - S -V –locuințe colective, P+ 4 (str. Octav Onicescu nr. 24, sc. B)
  - S-E – alee carosabilă de incintă

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

## **2.2 ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE INDICATORILOR URBANISTICI DE DENSITATE**

Nr crt.	Indicatori	LIU1 conform R.L.U.B.	Conform P.U.D.	Mod de încadrare (observații)
1.	S parcelă	Art. 7.4.4.f min 200,00 mp	937,00 mp	construibilă
2.	P.O.T.	Art. 7.4.24.b pentru h max = 15,00 m - max 40%	Raportat la St = 937,00 mp - 27 %	Se încadrează în prevederile RLUB
3.	C.U.T.	Art. 7.4.24.b pentru h max = 15,00 m- max 2,0	1,420	Se încadrează în prevederile RLUB
4.	Nr. niv.	Art. 7.4.24.b - max 5,0	5,00	Se încadrează în prevederile RLUB
5.	H max (la partea superioară a aticului)	Art. 7.4.22.a - max 15,00 m	15,0 m de la cota terenului sistemizat	Se încadrează în prevederile RLUB
6.	Spațiu verde amenajat	Art. 7.4.26.b - min 10%	10,14 % (raportat la S t = 937,00 mp)	Se încadrează în prevederile RLUB
7.	Nr parcări	Art. 7.4.25.c Min 1 loc/ap	12 loc/12 ap	Se încadrează în prevederile RLUB
8.	Distanțe față de limitele terenului	Art. 7.4.15.b -lateral: min 0,5 x Hmax, adică 7,5 m  - posterior: min 0,5 x Hmax, adică 7,5 m	-spre N-E- 7,55 m -spre S-V-9,6 m  -spre N-V- 11,63 m	- Respectă prevederile RLUB - Respectă prevederile RLUB  -Respectă prevederile RLUB

**CONCLUZIE: Documentația respectă prevederile P.U.G.B. și R.L.U.B.**

### **3. EVALUAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM COMPARATIV CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare) și ale NORMATIVULUI GN-007-2000**

Având în vedere amplasamentul nespecific (deosebit) în care se află parcela ce face obiectul PUD, în raport cu celelalte parcele direct învecinate, considerăm că prevederile art 7.4.15. b din R.L.U.B. nu sunt suficiente în procesul de evaluare a propunerii de amplasare a construcției, referitor la distanțele între clădirea propusă și clădirile direct învecinate. Acest punct de vedere este susținut de următoarele considerente:

- limitele laterale ale parcelei de referință nu coincid cu limitele laterale ale parcelelor direct învecinate ci, cu limitele lor posterioare,
- parcela de referință nu se află într-un șir de parcele alăturate pe aceeași parte a unei străzi
- fațadele laterale ale clădirii propuse sunt paralele cu fațadele posterioare ale blocurilor învecinate pe laturile de Nord - Est și Sud-Vest, fațade pe care se află în special ferestre pentru încăperi de locuit.

În acest caz, cu totul particular, distanțele între clădirea propusă și clădirile existente trebuie evaluată și raportat la prevederile normativului „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” – indicativ GM -007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35.

Art. 23 (2) prevede că “..... autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus”.

Evaluarea prevederilor documentației prin prisma acestui articol se prezintă astfel:

- h clădire propusă – 15,00 m
- distanțe:
  - S-E ( str. Octav Onicescu nr. 36 sc. A) – 20,30 m (satisface cerințele)
  - S -V (str. Octav Onicescu nr. 24 sc. B) – 14,15 m (satisface la limită cerințele)
  - N -V (str. Octav Onicescu nr. 24 sc. A) – 18,15 m (satisface cerințele)
  - N-E (str. Octav Onicescu nr. 28 sc. B) – 9,45 m – NU SATISFACE CERINȚELE.

***CONCLUZIE: pe direcția N-E față de clădirea din str. Octav Onicescu nr. 28 sc. B distanța rezultată între clădiri este mai mică decât prevederile prevederile normativului „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” – indicativ GM -007-2000.***

### **4. EVALUAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM COMPARATIV CU PREVEDERILE Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificările și completările ulterioare)**

În conformitate cu prevederile art 3. (2) a fost solicitat și a fost întocmit STUDIUL DE ÎNSORIRE.

Din studiul de însorire, în conformitate cu prevederile art 3. (1) , amplasarea clădirii asigură locuințele învecinate însorirea pe o durata de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

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

## **5. REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI, RAPORTUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

- au fost afișate pe site –ul primăriei [www.primariabt.ro](http://www.primariabt.ro), secțiunea „primaria-planuri urbanistice”. În data de 19.12.2016 și sunt anexate la raportul de specialitate.

Ca urmare a consultării publicului au rezultat următoarele categorii de obiecțiuni:

### **REGIMUL JURIDIC**

- Clarificările referitor la restituirea terenului sunt prezentate în scrisorile nr. 25408 din 07.11.2016 și 25408 din 16.11.2016 întocmite de Serviciului Patrimoniu al Primăriei municipiului Botoșani

- În prezent terenul nu este în litigiu

### **APECTAREA STRUCTURII DE REZISTENȚĂ A BLOCURILOR EXISTENTE**

- În conformitate cu normele tehnice aflate în valabilitate, datorită distanțelor suficient de mari, lucrările de săpătură și fundare nu pot să afecteze clădirile din zonă

### **ACCESUL MIJLOACELOR DE INTERVENȚIE ÎN CAZ DE NECESITATE (SALVARE, POMPIERI, ETC)**

- normele tehnice aflate în valabilitate prevăd necesitatea accesului la cel puțin o fațadă vitrată, condiție respectată de propunerile din documentație

### **APECTAREA PARCĂRILOR EXISTENTE**

- propunerile din documentație nu diminuează nr de parcări existente în zonă
- parcările pentru clădirea propusă se realizează exclusiv pe terenul aferent clădirii

### **DISCONFORTUL GENERAT ÎN PERIOADA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE**

- pentru a diminua disconfortul, documentația propune amenajarea unui acces carosabil provizoriu, direct din str. Octav Onicescu prin terenul de la nr. 26
- disconfortul produs de lucrările de construcții poate fi diminuat prin condiționări prevăzute prin HCL și autorizația de construire

### **GRAD DE ÎNSORIRE**

Din Studiul de însorire rezultă că

- blocul situat la S-V nu este afectat de umbra generată de clădirea propusă
- blocul situat la N-E are asigurată însorirea directă până la ora 12, după care fațada este umbrită treptat până la ora 13,30

În concluzie fațada situată la N-E (str. Octav Onicescu nr. 28 sc. B) este afectată de umbra generată de clădirea propusă, dar se asigură însorirea minimă de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, așa cum prevede Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

### **DISTANȚELE ÎNTRE CLĂDIRI**

- așa cum rezultă din cele prezentate la pct. 3 din RAPORTUL DE SPECIALITATE, observația cetățenilor este pertinentă numai raportat la distanță până la blocul situat la N- E (str. Octav Onicescu nr. 28 sc. B) care este mai mică cu cca 6,0 m decât prevederile reglementare.

**În concluzie, din obiecțiunile formulate, sunt pertinente următoarele:**

- în oarecare măsură, disconfortul produs de lucrările de construcții, care poate fi diminuat prin condiționări formulate prin aprobarea documentației
- diminuarea însoririi directe a unei porțiuni din fațada blocului situat la N-E de amplasament
- distanța mai mică decât 15,0 m, cu cca 6,0 m, decât cea din prevederile prevederile normativului GM -007-2000, față de blocului situat la N-E (str. Octav Onicescu nr. 28 sc. B)

**CONCLUZII:**

- Așa cum rezultă din cele prezentate la pct. 2, 3 și 4 din RAPORTUL DE SPECIALITATE, documentația respectă în mare parte prevederile PUGB și a celorlalte acte normative incidente în materie, mai puțin distanța față de blocul situat la Nord-Est.
- Rezultatele consultării publicului relevă că proprietarii din zonă nu acceptă prevederile din documentația de urbanism.

*Având în vedere cele prezentate în RAPORTUL DE SPECIALITATE, lăsăm la latitudinea Consiliului Local Botoșani oportunitatea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective P+ 4E ”.*

ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU

ÎNTOCMIT,  
GONCIAR GABRIELA DOINA