

## 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 - prelungirea străzii Ion Creangă, NC/CF 57281, NC/CF 64262, NC/CF 61181, NC/CF 58277, NC/CF 64263, NC/CF 65818, NC/CF 65819, CF/NC 64175**”, întocmită de către S.C. MA-DA PROIECT S.R.L. – urbanist cu drept de semnătură arh. urb. Dan Botez, în vederea realizării obiectivului “**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN cca. 17.500,00 mp (final 12.444,00 mp) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**”, de către investitorii **Aiftodoaie Viorica, Iftime Dan, Podovei Marius Iulian, Gorbănescu Ana, Gorgan Daniel Cristian, Sauciu Radu Mihai prin împuternicit Gorgan Viorel Marian.**

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. 468/03.07.2017 în baza căruia s-a întocmit documentația de urbanism și au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de lege.

**Terenul necesar realizării obiectivului, în suprafață de 12.444,00 mp, aparține solicitanților Aiftodoaie Viorica, Iftime Dan, Podovei Marius Iulian, Gorbănescu Ana, Gorgan Daniel Cristian, Sauciu Radu Mihai, fiind proprietăți private, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.**

Terenul este situat în extravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 58 – TAG – terenuri agricole. Studiul geotehnic nedefinitiv, anexat documentației, prezintă situația generală a terenului cu un risc geotehnic moderat și impune completarea documentațiilor tehnice de detaliu și pentru obținerea autorizațiilor de construire cu studii geotehnice definitive pentru fiecare obiectiv în parte conform NP 074/2014.

Având în vedere situația creată prin împrejurimea în baza autorizației de construire nr. 112/21.04.2016 a terenului reprezentând poligonul de trageri aparținând de Ministerul Afacerilor Interne și administrat local de Inspectoratul de Poliție Județean Botoșani, respectiv de închidere parțială sau totală a drumului adiacent, Primăria municipiului Botoșani a fost, de principiu, de acord cu inițierea planului urbanistic zonal de introducere în intravilan a terenurilor din zonă, condiționarea principală fiind aceea de creare a unei căi de acces, desprinsă din proprietățile private studiate, cu statut de stradă publică deschisă către zona agricolă.

În lungul drumului de acces în zonă, administrat de Primăria municipiului Botoșani, pe latura de vest a zonei studiate, există construcții autorizate ca anexe a exploatațiilor agricole.

P.U.Z. a fost inițiat cu scopul soluționării problemelor semnalate și în interesul dezvoltării zonei la inițiativa proprietarilor legali.

Având în vedere unele obiecțiuni formulate verbal de către utilizatorii de pășuni din zona fostului depozit de deșuri al municipiului Botoșani din zona Reditu și din zona străzilor Pușkin-Ion Creangă, pe durata informării și consultării publicului interesat, referitoare la faptul că nu li se mai permite trecerea de la o pășune la cealaltă, menționăm faptul că tranzitul animalelor domestice de fermă între terenurile agricole distincte destinate pășunatului, concesionate de către municipiul Botoșani persoanelor interesate, nu se impune pe proprietățile private ale persoanelor fizice, chiar dacă pe unele dintre acestea sunt instituite drumuri de exploatare a terenurilor agricole, terenurile destinate pășunatului administrate de primăria municipiului Botoșani având acces distincte la căile de comunicație rutieră și pietonală ale municipiului.

De asemenea, având în vedere faptul că terenul administrat de Primăria municipiului Botoșani, având folosința de circulații de acces în zonă, DE 297 (St= cca. 3.746,00 mp), în prelungirea străzii Ion Creangă până la parcelele studiate și poligonul de tragere deținut de M.A.I., nu este intabulat, avizul privind clasa de calitate a terenurilor studiate, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Locale prin Direcția pentru Agricultură Județeană Botoșani nu a cuprins și acest teren, **rezultând suprafața totală de introdus în intravilan St= 12.444,00 mp.**

## CARACTERISTICI PRINCIPALE A SOLUȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

### OBIECTIVE PRINCIPALE ALE DOCUMENTAȚIEI:

- Introducerea în intravilan și modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în P.U.G.B., pentru parcelele situate în extravilanul municipiului Botoșani, identificate prin NC/CF 57281, NC/CF 64262, NC/CF 61181, NC/CF 58277, NC/CF 64263, NC/CF 65818, NC/CF 65819, CF/NC 64175 din ZONĂ CU TERENURI AGRICOLE T.A.G. - în ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare);
- Determinarea condițiilor de construibilitate pe terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism, în **suprafață totală de 12.444,00 mp**, în vederea construirii de locuințe.
- Reglementarea drumurilor de acces la terenurile aferente obiectivelor propuse, prin redimensionarea drumului de exploatare agricolă existent D.E. 297 și instituirea celorlalte circulații necesare, conform prevederilor legale:
  - D.E. 297 – profil stradal propus 10,00 m, compus din carosabil 7,00 m și două trotuare de câte 1,50 m
  - drum instituit pe proprietățile private ale inițiatorilor – profil stradal propus 8,00m, compus din carosabil 7,00 m și un trotuar de 1,00 m pe o latură, cu loc de întoarcere la capăt 12,0 x 12,0 m.
  - drum instituit pe proprietățile private ale inițiatorilor – profil al drumului de 3,50 m ce va face trecerea către terenurile agricole – proprietăți private, altele decât cele supuse introducerii în intravilan, aflate în zona de est și sud-est a terenurilor studiate.

### Parcele proprietate privată ce se introduc în intravilan:

NC/CF 57281 – 1.000,00 mp Iftime Dan

NC/CF 64262 – 617,00 mp Iftime Dan

NC/CF 61181 – 711,00 mp Aiftodoaie Viorica

NC/CF 58277 – 1.100,00 mp Podovei Marius Iulian

NC/CF 64263 – 618,00 mp Gorbănescu Ana

NC/CF 65818 – 821,00 mp Sauciu Radu Mihai

NC/CF 65819 – 6.700,00 mp – partial din suprafața totală parcelă 9.856,00 mp Gorgan Daniel Cristian

CF/NC 64175 – 877,00 mp coproprietate pentru cale de acces

### SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața totală teren proprietate privată = **12.444,00 mp**, din care:
  - Drumuri S= 1.167,00 mp drum privat deschis circulației publice  
S= 139,0 mp lărgire drum public existent
  - Parcele pentru locuințe S= 11.567,00 mp, reprezentând 13 loturi.
- PARCELA domeniu public al municipiului Botoșani St= cca. 3,746,00 mp – se va introduce ulterior în intravilan și se va pune la dispoziție pentru trasarea rețelelor edilitare și configurarea circulațiilor carosabile și pietonale conform normelor tehnice
- **Funcțiunea propusă** – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare)

### PROPUNERE INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE PENTRU ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.:

- **P.O.T. – max. 35%**

- C.U.T. – max. 1,00
  - Regim de înălțime : max. P+2E,
    - H maxim cornișă = 10,00 m, măsurat de la cota terenului sistematizat
- Nr. niveluri = max. 3 niv.
- S spațiu verde amenajat – min. 35% din St parcelă
- Nr. parcări – minim 1 loc de parcare / unitate de locuit. Maximum 5 parcări / parcelă. Pentru funcțiunile complementare – conform normelor tehnice în vigoare. Se interzice gararea autovehiculelor pe spațiul public.

#### **PRECIZĂRI / OBSERVAȚII / CONCLUZII:**

- Conform prevederilor art. 32 alin (5) lit. a) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin PUZ se pot modifica prevederile PUGB aflat în valabilitate pentru zona studiată.

ART. 47<sup>1\*</sup>) (1) *Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.*

ART.32 alin (5) lit. a) *prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;*

În concluzie, prevederile din documentația de urbanism respectă prevederile legale incidente în materie și poate fi promovată spre aprobare.

- Racordarea obiectivelor propuse la rețelele tehnico - edilitare se vor asigura în sistem propriu pe fiecare lot, conform reglementărilor tehnico-edilitare propuse prin documentație.
  - Autorizația de construire se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea constituirii parcelelor, configurate și dimensionate în concordanță cu prevederile documentației de urbanism.
  - Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorii, inclusiv lucrările tehnico-edilitare.
- **În concluzie, având în vedere ca documentația de urbanism prezentată respectă prevederile legislației și a normelor tehnice aflate în vigoare, propunem aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, în vederea realizării obiectivului “*INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN cca. 17.500,00 mp (final 12.444,00 mp) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE*”.**

ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU

ÎNTOCMIT,  
ALEXANDRU AGAVRILOAE

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BOTOȘANI**  
**MUNICIPIUL BOTOȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**

---

**PROIECT DE HOTĂRĂRE**  
**pentru aprobarea documentației “Plan Urbanistic Zonal și Regulament local de urbanism aferent -**  
**prelungirea străzii Ion Creangă, NC/CF 57281, NC/CF 64262, NC/CF 61181, NC/CF 58277, NC/CF**  
**64263, NC/CF 65818, NC/CF 65819, CF/NC 64175“ în vederea realizării obiectivului**  
**“INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN cca. 17.500,00 mp (final 12.444,00 mp) ÎN VEDEREA**  
**CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,**  
analizând propunerea d-lui primar *Cătălin Mugurel Flutur* cu privire la aprobarea unei  
documentații de urbanism “**Plan Urbanistic Zonal și Regulament local de urbanism aferent -**  
**prelungirea străzii Ion Creangă, NC/CF 57281, NC/CF 64262, NC/CF 61181, NC/CF 58277, NC/CF**  
**64263, NC/CF 65818, NC/CF 65819, CF/NC 64175“ în vederea realizării obiectivului “**  
**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN cca. 17.500,00 mp (final 12.444,00 mp) ÎN VEDEREA**  
**CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**,

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 - prelungirea străzii Ion Creangă, NC/CF 57281, NC/CF 64262, NC/CF 61181, NC/CF**  
**58277, NC/CF 64263, NC/CF 65818, NC/CF 65819, CF/NC 64175“ în vederea realizării obiectivului “**  
**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN cca. 17.500,00 mp (final 12.444,00 mp) ÎN VEDEREA**  
**CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”** de către investitorii **Aiftodoaie Viorica, Iftime Dan, Podovei Marius**  
**Iulian, Gorbănescu Ana, Gorgan Daniel Cristian, Sauciu Radu Mihai prin împuternicit Gorgan**  
**Viorel Marian**, conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 255/2018, întocmit de către  
S.C. MA-DA PROIECT S.R.L., coordonator urbanistic arh. urb. Dan Botez, anexă care face parte  
integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții :

Parcele proprietate privată ce se introduc în intravilan:

NC/CF 57281 – 1.000,00 mp Iftime Dan

NC/CF 64262 – 617,00 mp Iftime Dan

NC/CF 61181 – 711,00 mp Aiftodoaie Viorica

NC/CF 58277 – 1.100,00 mp Podovei Marius Iulian

NC/CF 64263 – 618,00 mp Gorbănescu Ana

NC/CF 65818 – 821,00 mp Sauciu Radu Mihai

NC/CF 65819 – 6.700,00 mp – partial din suprafața totală parcelă 9.856,00 mp Gorgan Daniel Cristian

CF/NC 64175 – 877,00 mp coproprietate pentru cale de acces

- Suprafața totală teren proprietate privată = **12.444,00 mp**, din care:
  - Drumuri S= 1.167,00 mp drum privat deschis circulației publice  
S= 139,0 mp lărgire drum public existent
  - Parcele pentru locuințe S= 11.567,00 mp, reprezentând 13 loturi.
- PARCELA domeniu public al municipiului Botoșani St= cca. 3,746,00 mp – se va introduce ulterior în intravilan și se va pune la dispoziție pentru trasarea rețelelor edilitare și configurarea circulațiilor carosabile și pietonale conform normelor tehnice
- **Funcțiunea propusă** – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare)
- **P.O.T. – max. 35%**
- **C.U.T. – max. 1,00**
  - **Regim de înălțime : max. P+2E,**
    - **H maxim cornișă = 10,00 m, măsurat de la cota terenului sistematizat**
- **Nr. niveluri = max. 3 niv.**
- **S spațiu verde amenajat – min. 35% din St parcelă**
- **Nr. parcări – minim 1 loc de parcare / unitate de locuit. Maximum 5 parcări / parcelă. Pentru funcțiunile complementare – conform normelor tehnice în vigoare. Se interzice gararea autovehiculelor pe spațiul public.**
- Drumurile de acces la terenurile aferente obiectivelor propuse se vor realiza prin redimensionarea drumului de exploatare agricolă existent D.E. 297 și instituirea celorlalte circulații necesare, conform prevederilor legale:
  - D.E. 297 – profil stradal propus 10,00 m, compus din carosabil 7,00m și două trotuare de câte 1,50m
  - drum instituit pe proprietățile private ale inițiatorilor – profil stradal propus 8,00m, compus din carosabil 7,00 m și un trotuar de 1,00 m pe o latură, cu loc de întoarcere la capăt 12,0 x 12,0 m.
  - drum instituit pe proprietățile private ale inițiatorilor – profil al drumului de 3,50 m ce va face trecerea către terenurile agricole – proprietăți private, altele decât cele supuse introducerii în intravilan, aflate în zona de est și sud-est a terenurilor studiate.
- Racordarea obiectivelor propuse la rețelele tehnico - edilitare se vor asigura în sistem propriu pe fiecare lot, conform reglementărilor tehnico-edilitare propuse prin documentație.
- Autorizația de construire se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea constituirii parcelelor, configurate și dimensionate în concordanță cu prevederile documentației de urbanism.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorii, inclusiv lucrările tehnico-edilitare.

**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, \_\_\_\_\_  
Nr. \_\_\_\_\_