

## 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 - aleea Maxim Gorki nr 19- CAD/ CF nr. 53389** “, 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 LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, S+P+6E (parțial 7E) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCĂRI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE**” de către investitorul SC BOLD IMPEX 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. 709/28.09.2017, 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. 9/04.12.2017.

Terenul necesar construirii obiectivului, în suprafață de  $S = 4694,00$  mp -CAD / CF 53389 , teren curți construcții, și  $S_c = 3105,00$  mp construcții , este proprietate SC BOLD IMPEX SRL, cu drept de ipotecă legală SC PARC SRL, conform contract de vânzare autentificat cu nr. 5879 din 11.09.2017 , nu poate fi revendicat , nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani , U.T.R. nr. 7, zonă centrală, I-zonă de unități industriale de depozitare și transport, II- subzonă exclusiv unități industriale de depozitare și transport. Funcțiunea dominantă în UTR nr 7: Llu1. Funcțiuni complementare admise: , LMu1,LMu2, Llu1, Llu2,II ( existente), Pp, CCr, CCp. Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, II(cu excepția celor existente) , I2, A, Pcs, CCf, S.

Caracteristici construcție existentă:

- $S_c = 432$  mp clădire administrativă + 2201,09 hală reparații auto + 413 mp reprez. 9 spații comerciale +59,18 mp garaj auto subteran proprietate SC BOLD IMPEX SRL, construcții propuse pentru demolare.

Caracteristici construcții propuse:

$S_{\text{teren}} = 4\ 694,00$  mp

$S_{\text{construită la sol}} (sc\ A+B+C) = 1877,00$  mp - POT = max 40 %

$S_{\text{construită desfășurată}} (sc\ A+B+C) = 10\ 802,00$  mp - CUT = max 2,4

Nr. locuri parcare total =141 locuri, 100 la subsol și 41 supraterane, din care:

- 106 locuri pentru locuințe adică câte 1 loc/ap
- 34 locuri pentru comerț și prestări servicii (calculate conform R.G.U. – HG nr. 525/1996)
- 1 loc pentru persoane cu dizabilități

Nr. niveluri supraterane – max 8.

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

IS – Zonă pentru instituții și servicii publice de interes general

LI – Zonă rezidențială cu cladiri 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)

LMrf2 – 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 parcela identificată prin CAD / CF 53389 din I-zonă de unități industriale de depozitare și transport, II- subzonă exclusiv unități industriale de depozitare și transport în Llu1 - 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 locuințe colective S+P+4E, S+P+6E (parțial 7E)

### **Soluții propuse**

- Suprafața terenului aferent = 4694,00 mp

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

Capacități:

S construită la sol (sc A+B+C) = 1877,00 mp - POT = max 40 %

S construită desfășurată (sc A+B+C) = 10 802,00 mp - CUT = max 2,4

Nr. locuri, în interiorul parcelei, parcare total =141 locuri, 100 la subsol și 41 supraterane, din care:

- 106 locuri pentru locuințe adică câte 1 loc/ap
- 34 locuri pentru comerț și prestări servicii (calculate conform R.G.U. – HG nr. 525/1996)
- 1 loc pentru persoane cu dizabilități

Nr. niveluri supraterane – max 8.

- h max. atic = 15,45 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+4E

- h max. atic = 21,0 m -24,0 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+6E (parțial 7E)

- S spațiu verde = 990,00 mp (cca 21,09 % raportat la S teren = 4694,00 mp)
- În subsol se vor amenaja parcuri subterane și adăpost ALA
- Circulații auto, rampe – S = 1075,0 mp (cca 22,9 % raportat la S teren = 4694,00 mp); circulații pietonale, trotuare și terase –S = 752,0 mp (cca 16,01 % raportat la S teren = 4694,00 mp)
  - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) propus = max 40 %
  - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) propus = max 2,4

## CAPACITĂȚI, ÎNĂLȚIMI ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME PE FIECARE CLĂDIRE ÎN PARTE

### Sc. A:

- Sc parter = 901,20 mp
- Destinație –parter – SPAȚII COMERCIALE
  - et. 1-4 - LOCUINȚE
- regim de înălțime – S+P+4/3 et.
- Parter extins – h max atic = 4,45 m
- Et. 1-3 retrase față de conturul parterului, Pentru zona P+3 – h max atic = 12,25 m
- Et. 4 retras față de conturul et. 3, Pentru zona P+4 – h max atic = 15,45 m
- h max coamă = 18,0 m

### Sc. B:

- Sc parter = 492,05 m
- Destinația P și et. 1-7 – LOCUINȚE

### Sc. C:

- Sc parter = 483,75 m
- Destinația – Parter – BIROURI (prestări servicii)
  - et. 1-7 – LOCUINȚE

### Sc B și sc. C

- regim de înălțime – S+P+6 + et 7 –parțial
  - h max atic pt. P+6 = 21,00 m
  - h max atic pt. P+7 = 24,00 m (etaj retras)
  - h max coamă pt. P+7 = 25,90 m

## 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 funcțiunea dominantă în zonă:

- LIu1- 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 = 4694,00 mp-CAD / CF 53389, terenul este situat pe aleea Maxim Gorki nr 19,

- Terenul ce face obiectul documentației este situat în U.T.R. nr 7. Parcela este situată zona funcțională I- zonă de unități industriale de depozitare și transport, II- subzonă exclusiv unități industriale de depozitare și transport . 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 caracterizată astfel:

- Frontul la Pietonalul Unirii de cca 55,0 m și adâncimea de cca 91,0 m

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

În conformitate cu prevederile art.23 din R.G.U. (HG 525/1996) distanțele propuse între clădiri sunt corelate cu înălțimea clădirilor propuse astfel:

- Față de blocul situat pe str. UNIRII nr.13, sc.D
  - o 6,35 m pentru P- h.parter = 4,45 m
  - o 12,35 m pentru P+3 -h = 12,25 m
  - o 15,35 m pentru P+4- h = 15,45m
- Față de blocul situat pe str. ALEEA MAXIM GORKI nr.10, sc.A
  - o 20,75 m pentru P+6 -h = 21,0m - cu mențiunea că distanța este măsurată în dreptul calcanului existent
  - o Cca. 26,0m pentru zona P+7-h = 24,00m
- Spre SUD față de blocul situat pe str. ALEEA MAXIM GORKI nr.17, sc.B
  - o 25,0 m pentru P+6 - h = 21,0m
  - o 26,0m pentru P+7 - h = 24,0m
- Spre VEST față de blocurile situate pe B-DUL MIHAI EMINESCU nr.59, sc.A+B
  - o Min. 21,10 m și max. 26,40 m pentru P+6 - h = 21,0m
  - o Min. 24,0m și max. 27,0m pentru P+7 - h = 24,0m

În concluzie, distanțele între clădiri sunt mai mari sau egale cu înălțimea clădirilor propuse.

Pentru terenul ce face obiectul PUZ, REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI, în articolul 8.7 referitor la UTR nr 7, prevede următoarele:

- tipuri de subzone funcționale: IS, LMu1, LMu2, LIu1, LIu2, Pp, CCr, CCp
- funcțiunea dominantă: LIu1
- funcțiuni complementare admise: LMu1, LMu2, LIu1, LIu2, I1 (existente) Pp, CCr, CCp,
- funcțiuni interzise: LMre, LMrf, I1 (cu excepția celor existente) , I2, A, Pcs, Ccf, S

Având în vedere că PUZ propune pentru parcela de referință modificarea funcțiunii existente din I-zonă de unități industriale de depozitare și transport, în LIu1, adică cu funcțiunea dominantă în zonă și una din funcțiunile complementare admise în UTR 7, 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	LIu1 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= 4694,00 mp: - aliniament cca 55,00 m și adâncimea cca 55,00 m	Construibilă
2.	P.O.T.	Art 7.4.24 pentru h max = 25,0m - max 40%	Raportat la St= 4694,00mp - 40 %	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=4694,00mp - 2,40	Se încadrează în prevederile RLUB

4.	Nr. niv. supraterane	Art 7.4.22 și art 7.4.24 max 8,0	8,00 niv Etaj 7 retras	Se încadrează în prevederile RLUB
5.	H max	Art 7.4.22 Max 25,00m	-h max. atic = 15,45 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+4E - h max. atic = 21,00 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+6E - h max. atic = 24,00 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+6E (parțial 7E)	Se încadrează în prevederile RLUB
6.	Spațiu verde amenajat	Art 7.4.26 S min 10%	S =990,00 mp (cca 21,09% raportat la S teren = 4694,00 mp)	Se încadrează în prevederile RLUB
7.	Nr parcări	Art 7.4.25 și RGU Anexa nr.5 min.1 loc/unit de locuit	Total = 141 locuri, din care -106 locuri pt locuințe - 34 locuri pentru comerț/prestări serv -1 loc pers cu dizabilități	Se încadrează în prevederile RLUB
8.	Distanțe față de limitele terenului	Art 7.4.15 - stradal ( NV)  Lateral - retras min 0,3 x h clădire: -pentru P -min 1,35 m -pentru P+3- min 3,7 m -pentru P+4- min 4,65 m  -pentru P+6- min 6,3 -pentru P+7- min 7,2 m	-retras minim 2,7 m și maxim 5,90 m -aliniat cu frontul clădirilor P+3 situate la SE  față de limita de NE: -pt scA- min 3,16 m -pt sc C- min 9,69 m  față de limita de SV -pt sc A –min 5,0 m  -pt sc B – min 2,82 și max 5,98 m  -pt sc C – min 11,69 m	- respectă retragerea necesară față de alinierea generată de fațada Muzeului Județean  Se încadrează în prevederile RLUB  Se încadrează în prevederile RLUB  Mai puțin decât prevederile RLUB  Se încadrează în prevederile RLUB

		Posterior ( SE) – retras min 0,5 x h clădire: -min 10,50 m pt P+6 -min 12,00 m pt P+7	-pt sc B – min 21,0 m  -pt sc C – min 4,0 m și max 9,25 m	Se încadrează în prevederile RLUB  Mai puțin decât 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.

Din cele prezentate în tabelul de mai sus, rezultă că documentația respectă aproape în totalitate prevederile RLUB, mai puțin retragerile față de limita laterală de SV pentru sc B și retragerile față de limita posterioară pentru sc. C.

Aceste două modificări comparativ cu prevederile art 7.4.15. din RLUB pot fi aprobate motivat de următoarele:

- Prevederile art 32 alin (5) lit a) din Legea nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform căroră PUZ poate modifica prevederile din PUG referitor la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

***Art. 32 alin (5) 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”***

- Retragerile față de limita laterală spre SV pentru sc B și retragerile față de limita posterioară pentru sc C pot fi mai mici decât cele prevăzute în RLUB pentru că nu sunt afectate clădirile învecinate, motivat de faptul că distanțele între clădirile propuse și cele existente sunt mai mari sau egale cu înălțimea clădirilor propuse
- Retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară respectă prevederile din RGU (HG nr 525/1996) art 24.

***Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei***

***“Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.”***

**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.

Clădirile situate la Sud-Est și Sud-Vest de amplasamentul studiat nu sunt influențate de clădirile propuse

Imobilul de locuințe colective, cu regim de înălțime parter și trei etaje, de la adresa Str. Unirii, nr.13, sc.D are fațada sud-vestică învecinată cu imobilul propus. Se observă faptul că ferestrele apartamentelor de pe această fațadă beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 2,0 ore la solstițiu de iarnă, în intervalul orar 10,30 – 12,30 fără a fi afectat de imobilul propus, apoi intră treptat în umbra blocurilor propuse. - Imobilul de locuințe colective, cu regim de înălțime parter și patru etaje, de la adresa Aleea Maxim Gorchi, nr. 12, sc.A, are fațada sud-vestică, învecinată cu imobilul propus. Astfel, se poate observa că ferestrele apartamentelor de pe această fațadă beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 1,½ ore la solstițiu de iarnă, în intervalul orar 10:30 – 12:30, apoi intră treptat în umbra blocurilor propuse.

În concluzie se asigură însorirea minimă de o oră și treizeci de minute la solstițiul de iarnă așa precum prevede art.3 din OMS nr.119/2014.

**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 primariei [www.primariabt.ro](http://www.primariabt.ro), secțiunea „primaria-planuri urbanistice” în data de 14.03.2018 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:

#### **Principalele obiecțiuni au fost următoarele:**

- Înălțimea construcțiilor propuse P+6 E (parțial 7 E) raportat la construcțiile existente, în mare parte cu regim de înălțime P+4
- Suspiciunea că ar fi posibilă afectarea construcțiilor învecinate de lucrările necesare pentru construirea parcării subterane
- Suspiciuni privind corectitudinea întocmirii studiului geotehnic
- Obiecțiuni /suspiciuni privind armoniozarea volumului construcțiilor propuse cu clădirea Muzeului Județean
- Disconfortul produs de lucrările de demolare și de construire și posibila degradare a circulațiilor din zonă
- Soluțiile de colectare și evacuare a deșeurilor menajere
- Suprafața spațiilor verzi
- Gradul de însorire
- Distanțele dintre clădiri
- Capacitatea ansamblului propus

#### **Răspunsuri la obiecțiuni:**

- Înălțimea construcțiilor propuse P+6E (parțial 7E) raportat la construcțiile existente, în mare parte cu regim de înălțime P+4

În conformitate cu prevederile art.23 din R.G.U. (HG 525/1996) distanțele propuse între clădiri sunt corelate cu înălțimea clădirilor propuse astfel:

- Față de blocul situat pe str. UNIRII nr.13, sc.D
  - o 6,35 m pentru P- h.parter = 4,45 m
  - o 12,35 m pentru P+3 -h = 12,25 m
  - o 15,35 m pentru P+4- h = 15,45m
- Față de blocul situat pe str. ALEEA MAXIM GORKI nr.10, sc.A

- 20,75 m pentru P+6 -h = 21,0m - cu mențiunea că distanța este măsurată în dreptul calcanului existent
- Cca. 26,0m pentru zona P+7-h = 24,00m
- Spre SUD față de blocul situat pe str. ALEEA MAXIM GORKI nr.17, sc.B
  - 25,0 m pentru P+6 - h = 21,0m
  - 26,0m pentru P+7 - h = 24,0m
- Spre VEST față de blocurile situate pe B-DUL MIHAI EMINESCU nr.59, sc.A+B
  - Min. 21,10 m și max. 26,40 m pentru P+6 - h = 21,0m
  - Min. 24,0m și max. 27,0m pentru P+7 - h = 24,0m

În concluzie, distanțele între clădiri sunt mai mari sau egale cu înălțimea clădirilor propuse.

#### **Art. 23 - Amplasarea față de aliniament**

**(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează: a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.**

**(2) În ambele situații, 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.**

**(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.**

**(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public**

- În lungul str. Unirii diferența de regim de înălțime de la P+4 propus, la P+3existent este de un nivel, deci respectă prevederile R.G.U.
- În lungul aleii Maxim Gorki pe latura de Nord-Est diferența de regim de înălțime de la max P+7 propus la P+4 existent este de trei niveluri
- În secțiune prin ansamblul, pe direcția SV- NE, nu în lungul străzii, diferența de regim de înălțime de la P+7 propus, la D+P+ 3 (echivalent P+4 ) existent este de trei niveluri
- Raportat la înălțimea medie a ansamblului existent (P+4), diferența este de trei niveluri.

**Având în vedere că pentru scările B și C volumul dominant este P+6 și etajul 7 este retras față de conturul volumului dominat cu retrageri cuprinse între 1,2 m față de fațadele lungi și min 4,0 m față de fațadele laterale și în consecință etajul 7 retras este mai puțin vizibil, diferența de regim de înălțime între înălțimea medie a ansamblului P+4 și volumul dominant al sc B și C este de numai două niveluri, deci în concordanță cu prevederile art. 31 din RGU (HG 525/1996).**

#### **Art. 31 - Înălțimea construcțiilor din R.G.U. (HG nr. 525/1996) prevede următoarele:**

**(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.**

**(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.**

**(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.**

- Obiecțiuni/Suspiciunea că ar fi posibilă afectarea construcțiilor învecinate
  - Studiul geotehnic anexă la documentația de urbanism este suficient pentru această etapă de proiectare



- În vederea emiterii autorizației de construire studiul geotehnic va fi completat cu forajele de investigare necesare pentru scările B și C
- Având în vedere că pentru realizarea subsolului săpăturile necesare vor depăși 3,0 m adâncime, clădirile propuse vor fi proiectate și executate respectând prevederile normativului NP 120-06 “Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane” aprobat prin Ordinul MTCT nr 1730/2006.

- Obiecțiuni/Suspiciuni privind corectitudinea întocmirii studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost întocmit în conformitate cu prevederile “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” – indicativ NP 074-2014, aflat în valabilitate, studiu geotehnic care este însoțit de referatul privind verificarea de calitate la cerința Af așa cum prevede Legea 10/1991. S-au realizat 6 foraje ( 2 foraje pe sc A și 4 foraje în zona sc B și sc C).

- Obiecțiuni /suspiciuni privind armonizarea volumului construcțiilor propuse cu clădirea Muzeului Județean

Documentația de urbanism, care conține prezentarea desfășurării propuse spre str. Unirii, a fost analizată în ședința din 18.01.2018 a “Comisiei de Zonale a Monumentelor Istorice Suceava” și a obținut avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani nr.5/18.01.2018.

- Disconfortul produs de lucrările de demolare și de construire și posibila degradare a circulațiilor din zonă (alei carosabile și pietonale)

Aceste aspecte vor fi reglementate prin proiectele pentru organizarea lucrărilor de desființare și de construire care, conform prevederilor legale trebuie să facă parte din documentațiile tehnice necesare pentru emiterea autorizației de construire și a autorizației de desființare. Aceste documentații vor conține prevederi stricte referitor în principal la următoarele aspecte:

- Aprobarea traseului autovehiculelor prin cartier, atât pentru intrare cât și pentru ieșire
- Măsuri pentru limitarea programului de lucru în șantier
- Măsuri pentru menținerea ordinii și curățeniei în șantier și pe traseele aprobate
- Obligatorietatea de reparare a tuturor căilor de acces carosabile și pietonale degradate pe parcursul lucrărilor de construcții exclusiv pe cheltuiala investitorului.

Toate aceste măsuri vor fi precis reglementate prin avizul comisiei de sistematizare a circulației, emis pentru obținerea autorizației de construire și a autorizației de desființare.

De asemenea prin scrisoarea nr. 8463 din 20.03.2018, investitorul SC BOLD IMPEX SRL se angajează să repare pe cheltuiala sa aleile carosabile și pietonale degradate pe parcursul lucrărilor.

- Soluții de colectare și evacuare a deșeurilor menajere

Există două soluții posibile și anume:

- a) asigurarea prin proiect, pe terenul aflat proprietatea investitorului a unei platforme de cca 20,00 mp
- b) extinderea și modernizarea platformei existente pe cheltuiala exclusivă a investitorului.

Daca este posibilă, a doua variantă este mai bună, pentru că pe de o parte aceasta ar presupune și lucrări de modernizare a platformei existente, iar pe de altă parte ar evita diminuarea spațiului verde din ansamblul propus, cu suprafața necesară pentru o platformă.

În completarea acestei soluții, pentru spațiile comerciale și de prestări servicii la subsol sau la parter în clădirile propuse se poate asigura o încăpere de cca. 20,0 – 25,0 mp, exclusiv pentru colectarea selectivă a ambalajelor rezultate din activitățile comerciale.

- Suprafața spațiilor verzi

Prin documentație se asigură o suprafață de spații verzi amenajate de cca. 990,00 mp adică 21,09 % din suprafața totală a terenului.

Propunerea din proiect este în concordanță cu prevederile din RLUB. Art. 7.4.25 la care se specifică că suprafața plantată amenajată trebuie să fie de cel puțin 10% din suprafața terenului.

- Gradul de însorire

Documentația conține studiul de însorire solicitat de primărie prin certificatul de urbanism.

Din studiul de însorire rezultă următoarele:

- Clădirile situate la Sud-Est și Sud-Vest de amplasamentul studiat nu sunt influențate de clădirile propuse
- Imobilul de locuințe colective, cu regim de înălțime parter și trei etaje, de la adresa Str. Unirii, nr.13, sc.D are fațada sud-vestică învecinată cu imobilul propus. Se observă faptul că ferestrele apartamentelor de pe această fațadă beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 2,0 ore la solstițiu de iarnă, în intervalul orar 10,30 – 12,30 fără a fi afectat de imobilul propus, apoi intră treptat în umbra blocurilor propuse.
- Imobilul de locuințe colective, cu regim de înălțime parter și patru etaje, de la adresa Aleea Maxim Gorchi, nr. 12, sc.A, are fațada sud-vestică, învecinată cu imobilul propus. Astfel, se poate observa că ferestrele apartamentelor de pe această fațadă beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 1,½ ore la solstițiu de iarnă, în intervalul orar 10:30 – 12:30, apoi intră treptat în umbra blocurilor propuse.

În concluzie se asigură însorirea minimă de o oră și treizeci de minute la solstițiul de iarnă așa precum prevede art.3 din OMS nr.119/2014.

- Distanțele între clădiri

Aceste distanțe sunt prezentate la pc 1 din prezentul raport, sunt în conformitate cu prevederile art.23 din R.G.U. (HG 525/1996). Distanțele între clădiri sunt mai mari sau egale cu înălțimea clădirilor propuse.

**Ca urmare a dezbaterii publice din data de 26.02.2018 investitorul a modificat propunerile din documentație, în principal prin restrângerea suprafeței construite, astfel:**

- a micșorat suprafața construită la sol de la 2055,0 mp la 1877,0 mp rezultând o suprafața construită la sol mai mică cu 178,0 mp și în consecință reducerea POT de la 45 % la 40 %, adică cu 5 %;
- a micșorat suprafața construită desfășurată de la 10980,0 mp la 10802,0 mp rezultând o suprafața construită desfășurată mai mică cu 178,0 mp
- a translat amplasamentul construcțiilor spre Vest cu cca 0,35 m în așa fel încât să crească distanța între parterul sc. A și blocul din str. Unirii nr 13 sc. D de la 6,0 m la 6,35 m
- a crescut suprafața spațiului verde amenajat de la 870,0 mp la cca 990,0 mp rezultând o creștere de cca 120,0 mp și în consecință o creștere a ponderii procentuale din Steren de cca 2,5 %
- a crescut nr de locuri de parcare de la 137 la 141 locuri, cu mențiunea că parcările vor servi o capacitate exprimată în nr de ap. menținute (106 ap) și

**o suprafață de spații comerciale și de prestări servicii mai mică decât cea prevăzută inițial.**

În cadrul dezbaterii publice investitorul a afirmat că este posibil ca în cadrul aceleiași capacități exprimate în suprafață construită desfășurată, nr de apartamente ce va fi efectiv realizat să fie mai mic decât 106 ap așa cum este prevăzut în documentația de urbanism, motivat de tendința manifestată de potențialii cumpărători, pentru apartamente mai mari decât cele inițial prevăzute în documentație.

În această situație, se va reduce capacitatea ansamblului măsurată în nr apartamente și indicele de asigurare cu parcuri va fi mai mare decât cel prevăzut în regulamentul aflat în valabilitate.

De asemenea există și declarația notarială autenticată cu nr 1423 din 13.03.2018 prin care proprietarul direct afectat Lisenschi –Murariu Doru este de acord cu propunerile PUZ.

- Capacitatea ansamblului propus

Este prezentată detaliat în Raportul de Specialitate.

Indicatorii urbanistici de densitate prevăzuți în documentație (POT, CUT, nr. niveluri) se încadrează în prevederile RLUB aflat în valabilitate pentru zona funcțională LIu1.

**CONCLUZII:**

Așa cum rezultă din RAPORTUL DE SPECIALITATE, documentația respectă prevederile PUGB, RULB și a celorlalte acte normative incidente în materie.

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

Condiții :

- S teren = 4694,00 mp

- POT = max 40 %

- CUT = max 2,4

Nr.total locuri de parcare, în interiorul parcelei = 141 locuri, 100 la subsol și 41 supraterane, din care:

- 106 locuri pentru locuințe adică câte 1 loc/ap
- 34 locuri pentru comerț și prestări servicii (calculate conform R.G.U. – HG nr. 525/1996)
- 1 loc pentru persoane cu dizabilități

Nr. niveluri supraterane – max 8.

- h max. atic = 15,45 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+4E

- h max. atic = 21,0 m -24,0 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+6E (parțial 7E)

- În subsol se vor amenaja parcuri subterane și adăpost ALA
- Circulații auto, rampe – S = 1075,0 mp (cca 22,9% raportat la S teren = 4694,00 mp); circulații pietonale, trotuare și terase –S = 752,0 mp (cca 16,01 % raportat la S teren = 4694,00 mp)
- Platforma de colectare a deșeurilor menajere se va amenaja pe terenul proprietate investitor SC BOLD IMPEX SRL
- Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
- S spațiu verde = 990,00 mp (cca 21,09 % raportat la S teren = 4694,00 mp)
- Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic anexat documentației
- În vederea obținerii autorizației de construire se vor realiza foraje suplimentare pentru scările B și C. Clădirile propuse vor fi proiectate și executate respectând prevederile normativului NP 120-06 “Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane” aprobat prin Ordinul MTCT nr 1730/2006.

- 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
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat: SC BOLD IMPEX SRL
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

**ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU**

**ÎNTOCMIT,  
GONCIAR GABRIELA DOINA**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL

---

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea documentației “ Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - aleea Maxim Gorki nr 19- CAD/ CF nr. 53389” în vederea realizării obiectivului „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, S+P+6E (parțial 7E) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCĂRI 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 - **aleea Maxim Gorki nr 19- CAD/ CF nr. 53389**” în vederea realizării obiectivului „**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, S+P+6E (parțial 7E) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCĂRI 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 - aleea Maxim Gorki nr 19- CAD/ CF nr. 53389” în vederea realizării obiectivului „**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, S+P+6E (parțial 7E) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCĂRI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE**” de către investitorul SC BOLD IMPEX SRL, conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 314/2017 , 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 = 4694,00 mp

- POT = max 40 %

- CUT = max 2,4

Nr. total locuri de parcare, în interiorul parcelei =141 locuri, 100 la subsol și 41 supraterane, din care:

- 106 locuri pentru locuințe adică câte 1 loc/ap
- 34 locuri pentru comerț și prestări servicii (calculate conform R.G.U. – HG nr. 525/1996)
- 1 loc pentru persoane cu dizabilități

- Nr. niveluri supraterane – max 8.

- h max. atic = 15,45 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+4E

- h max. atic = 21,0 m -24,0 m, măsurat de la CTS, pentru S+P+6E (parțial 7E)

- În subsol se vor amenaja parcări subterane și adăpost ALA

- Circulații auto, rampe – S = 1075,0 mp ( cca 22,9% raportat la S teren = 4694,00 mp); circulații pietonale, trotuare și terase –S = 752,0 mp (cca 16,01 % raportat la S teren = 4694,00 mp)
- Platforma de colectare a deșeurilor menajere se va amenaja pe terenul proprietate investitor SC BOLD IMPEX SRL
- Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
- S spațiu verde = 990,00 mp (cca 21,09 % raportat la S teren = 4694,00 mp)
- Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic anexat documentației
- În vederea obținerii autorizației de construire se vor realiza foraje suplimentare pentru scările B și C. Clădirile propuse vor fi proiectate și executate respectând prevederile normativului NP 120-06 “Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane” aprobat prin Ordinul MTCT nr 1730/2006.
- 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
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat: SC BOLD IMPEX 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. \_\_\_\_\_