

RAPORT DE SPECIALITATE

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism " Plan Urbanistic de Detaliu - str. I.C. Brătianu nr. 33 , CAD 3132 CF 58027 ; ,, , întocmită de către S.C. CONCEPT S.R.L. – urbanist cu drept de semnătură arhitect Dan Octavian Botez , în vederea realizării obiectivului "Construire școală " , de către investitorul Fundația „Vasile Alecsandri” Iasi .

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. 743/14.11.2016 în baza căruia s-a întocmit documentația de urbanism și au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de lege.

Terenul necesar construirii obiectivului , Supr. din acte = 607,0 mp , Supr. măsurată = 565,0 mp este proprietate investitor conform contractului de vânzare nr. 786/03.02.1998 , nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. 4 – zonă rezidențială cu clădiri P , P+1 , P+2 (până la 10,0 m) – Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban .

Studiul geotehnic anexat documentației afirmă că amplasamentul unde se propune investiția nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă .

Caracteristici construcții existente :

- Corp construcție cursuri – corp C1 :
Regim de înălțime : P
Suprafața construită la sol : 145,00 mp.
Suprafața construită desfășurată : 145,00 mp.
- Garaje – corp C2 :
Regim de înălțime : P
Suprafața construită la sol : 47,00 mp.
Suprafața construită desfășurată : 47,00 mp.

Construcțiile existente de pe parcela care face obiectul documentației de urbanism , se demolează .

Caracteristici construcții propuse :

- Clădire școală :
Regim de înălțime : P + 2E
Suprafața construită la sol : 158,97 mp.
Suprafața construită desfășurată : 476,92 mp.
- Centrală termică :
Regim de înălțime : P
Suprafața construită la sol : 12,96 mp.
Suprafața construită desfășurată : 12,96 mp.

Comisia Tehnica 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

LMu2 – Subonă predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P , P+1 , P+2 (pana la 10,00 m)

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 SOLUTIILOR PROPUSE PRIN P.U.D.

- Suprafața parcelei de referință = 565,00 mp
- funcțiunea propusă – școală și centrală termică
- Școală - S construită la sol (Sc) = 158,97 mp
 - S construită desfășurată (ACD) = 476,92 mp
 - regim de înălțime – P+ 2E
 - nr. niveluri = 3 niv.
 - H max la cornisa = 9,70 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
 - H max. la coama= 11,95 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- Centrală termică
 - S construită la sol (Sc) = 12,96 mp
 - S construită desfășurată (ACD) = 12,96 mp
 - regim de înălțime – P
 - nr. niveluri = 1 niv.
- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = 30,43% raportat la S t = 565,00 mp
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) = 0,90 raportat la S t = 565,00 mp
- Zonă drumuri și parcare - S = 152,25 mp (26,95% raportat la S t = 565,00 mp)
- Spații verzi și plantate (min.) – S = 240,82 mp (42,62 % raportat la S t = 565,00 mp)
- Parcări – 4 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 = 607,00 mp (565,0 mp din măsurători)
 - Terenul ce face obiectul documentației este situat în U.T.R. nr 4 – zona funcțională LM- zonă rezidențială cu clădiri cu P , P+1 , P+2 (înălțimea maximă 10,0 m), subzona LMu2 – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 - Localizarea parcelei se face în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”
 - Conform art. 8.4 din R.L.U.B. , funcțiunea dominantă în zona este LMu2 – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu înălțimea până la 10,0 m
 - Vecinătăți:
 - NORD – str. Călugăreni nr. 10 – Biserica Creștină după Evanghelie “ Filadelfia “ – Botoșani , zona funcțională IS – subzona IScu – construcții de cult
 - EST – str. I.C. Brătianu nr. 35 – sediul S.C. AQUATERM S.R.L. Botoșani , zona funcțională IS – sediu firmă pentru prestări servicii , subzona ISps – construcții pentru alte prestări servicii
 - VEST – str. Independenței nr. 41 – locuința Balanovici , regim de înălțime P+2E
- Pe parcela ce face obiectul P.U.D. – str. I.C. Brătianu nr. 33 , proprietate FUNDAȚIA “ VASILE ALECSANDRI “ IAȘI , funcționează în prezent o școală postliceală .
- Art. 8.4.3 din R.L.U.B. (listarea operațională a prevederilor din regulamentul prevede funcțiunea IS (instituții publice și servicii de interes general) ca funcțiune complementară admisă în U.T.R.

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	LMu2 conform R.L.U.B.	Conform P.U.D.	Mod de încadrare (observații)
1.	S parcelă	Art. 7.3.1.e min 200,00 mp	565,00 mp	construibilă
2.	P.O.T.	Art. 7.3.1.24.c max 45%	Raportat la St = 565,00 mp - 33 %	Se încadrează în prevederile RLUB
3.	C.U.T.	Art. 7.3.1.24.c max 1,3	Raportat la St = 565,00 mp - 0,90	Se încadrează în prevederile RLUB
4.	Nr. niv.	Art. 7.3.1.24.c - max 3,0	3,0	Se încadrează în prevederile RLUB
5.	H max. la cornișă (măsurat de la cota terenului sistemizat)	Art. 7.3.1.22. - max 10,00 m	9,70 m de la cota terenului sistemizat	Se încadrează în prevederile RLUB
6.	H max. la coamă (măsurat de la cota terenului sistemizat)	Nu este reglementat	11,95 m de la cota terenului sistemizat	
7.	Spații verzi și plantate	Art. 7.3.1.26. - min. 10%	240,82 mp (raportat la St = 565,0 mp)	Se încadrează în prevederile RLUB
8.	Nr. parcări	Art. 7.3.1.25.b care face trimitere la HG nr. 525/1996 Art. 5.6.1 3- 4 locuri / 12 cadre didactice	4 locuri raportat la 5 cadre didactice prezente simultan	Se încadrează în prevederile H.G. 525/1996
9.	Distanțe față de limitele terenului	Art. 7.3.1.15 f (RAEC art. 30.1) stradal -conf.art.30.1 - cu fațada amplasată pe alinierea existentă	-stradal- - retras cu 5,50 m de la limita de proprietate – aliniat cu clădirile existente	Se încadrează în prevederile art. 30.1 din RAEC

		lateral spre V - conf. art. 31.2.3 perete calcan – conf. prevederi Cod Civil- min. 0,60 m spre E - conf. art. 31.2.3 – min. 3,0 m între fațada clădirii și limita laterală a parcelei	-1,50 m până la limita de proprietate - distanța dintre construcții – 5,50 m -4,70m până la limita de proprietate - distanța dintre construcții – 7,78 m	-mai mult decât prevederile Codului Civil (0,60m) - Se încadrează în prevederile art. 31.2.3 din RAEC - distanța este mai mare între fatada clădirii și limita laterală a parcelei - distanța dintre construcții este mai mare decât 2/3 din înălțimea maximă admisă în zonă – min. 6,0m)
		posterior conf. art. 31.2.2 – min. 5,0 m	-spre N 9,0 - 12,0 m	Se încadrează în prevederile art. 31.2.2 din RAEC

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 GM-007-2000

Înălțimea clădirii propuse și anume 9,70 m măsurat de la cota terenului sistematizat este determinată conform cu prevederile NORMATIVULUI GM-007-2000 , cap. 3 – GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN GHID – pct. 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR .

Amplasarea clădirii față de aliniament (limita spre stradă a parcelei) și față de clădirile învecinate respectă prevederile art. 23,24,25 și 31 din normativul GM-007-2000 “ GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM”

CONCLUZIE: propunerile din documentație respectă prevederile din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (H.G. nr. 525/1996) și din normativul G.M.-007-2000 aprobat cu ORDINUL MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 .

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)

Nu am solicitat întocmirea unui STUDIU DE ÎNSORIRE așa cum prevede art. 3 din ORDINUL MINISTRULUI SĂNĂTĂȚII nr. 119/2014 , motivat de faptul că funcțiunile clădirilor învecinate nu sunt de locuire , cu excepția clădirii situate la VEST de amplasamentul școlii (locuința P + 2E – BALANOVICI) .

În urma verificării pe teren , am constatat că , din cele șase ferestre existente pe fațada proprietății Balanovici , cinci sunt pentru casa scării și bucătării , iar una de la parter asigură lumina unui dormitor .

În consecință O.M.S. nr. 119/2014 se aplică numai pentru dormitorul situat la parter drept pentru care autorizația de construire se va putea emite numai cu acordul domnului Balanovici .

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

- au fost afișate pe site –ul Primăriei www.primariabt.ro, secțiunea „primăria-planuri urbanistice”.În data de 25.07.2017 și sunt anexate la raportul de specialitate.

- vecinul situat la NORD de amplasamentul obiectivului a acceptat prevederile din documentația de urbanism .

- ca urmare a consultării publicului au rezultat următoarele obiecțiuni formulate de vecinii direcți situați la EST și VEST de amplasamentul obiectivului propus :

- - **Înălțimea clădirii propuse raportat la distanțele până la clădirile învecinate , incompatibilitatea funcțională , gradul de însorire insuficient și numărul de parcări asigurat**
 - Referitor la aceste aspecte , comparativ cu legislația și normele tehnice în vigoare , concluziile sunt prezentate detaliat în cap. 2,3și 4 din Raportul de specialitate
- - **Traficul rutier din zonă – disfuncționalități rezultate din :**
 - intersecția cu str. Independentei situata relativ aproape de amplasamentul scolii
 - parcarea neregulamentară a autovehiculelor riveranilor , pe trotuar sau pe carosabil

Pentru diminuarea acestor disfuncții s-au întreprins și se vor întreprinde următoarele măsuri :

- în COMISIA DE CIRCULAȚIE din 16.05.2017 la solicitarea POLIȚIEI RUTIERE , s-a decis anularea a două locuri de parcare situate în zona intersecției str. I.C. Brătianu cu str. Independenței în vederea creșterii siguranței circulației prin asigurarea vizibilității în zona intersecției .
- în lungul străzii I.C. Brătianu se vor monta indicatoare pentru interzicerea parcării pe trotuare și anumite sectoare din carosabil .
- Fundația „ Vasile Alecsandri „ prin scrisoarea nr. 17052/20.07.2017 se angajează să informeze , urmărească și să îndrume cursanții în vederea respectării interdicției de parcare în imediata vecinătate a amplasamentului
- De asemenea , Fundația „ Vasile Alecsandri „ va afișa și va informa cursanții și cadrele didactice să utilizeze pentru parcare , dacă este cazul , parcarea publică

existentă la intersecția str. Ion Pillat cu str. Poștei , parcare situată la cca. 150,0 m de amplasamentul școlii

CONCLUZII:

- Așa cum rezultă din cele prezentate la pct. 2, 3 și 4 din RAPORTUL DE SPECIALITATE, documentația de urbanism respectă prevederile PUGB , legislația și normele tehnice în vigoare.
- Din cei trei proprietari ai parcelelor învecinate cu parcela de referință , proprietarii parcelelor învecinate pe latura de VEST și EST , nu sunt de acord cu prevederile prezentate în documentația de urbanism .
- Disfuncționalitățile privitor la traficul auto semnalate de vecinii situați la EST și VEST pot fi atenuate prin măsurile prezentate la pct. 5 din Raportul de specialitate .

Față de cele mai sus menționate propunem aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată .

**ARHITECT ȘEF,
DAN SANDU**

**INTOCMIT
ANA MURARIU**

ROMANIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

pentru aprobarea documentației “P.U.D. – str. I.C. Brătianu nr. 33 CAD 3132 CF 58027 ” în vederea realizării obiectivului “ Construire școală ,,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea d-lui Viceprimar Marian Murariu cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D. – str. I.C. Brătianu nr. 33 CAD 3132 CF 58027 , ” în vederea realizării obiectivului “ Construire școală ”,

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 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă documentația “Plan Urbanistic de Detaliu – str. I.C. Brătianu nr. 33 CAD 3132 CF 58027 pentru “ Construire școală ” de către investitorul FUNDAȚIA „VASILE ALECSANDRI” IAȘI conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. C 328/2017 , întocmit de S.C. „ CONCEPT,, S.R.L. urbanist cu drept de semnătură arh. Dan Octavian Botez , anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții :

- S parcelă de referință = 565,0 mp (607,0 mp din acte)
- P.O.T. = max. 33,0 %
- C.U.T. = max.0,90
- Construire școală : regim de înălțime : P +2E
- h max. la cornișă = 9,70 m măsurat de la cota terenului sistematizat
- h max. la coamă = 11,95 m măsurat de la cota terenului sistematizat
- Construire centrală termică : regim de înălțime : P
- se vor respecta cu strictețe condițiile din avizele necesare și prevederile studiului geotehnic, anexate documentației.
- Primăria mun. Botoșani va monta indicatoare rutiere pentru interzicerea parcării pe trotuare și pe anumite sectoare din carosabilul str. I.C. Brătianu .
- Fundația „ Vasile Alecsandri „ se angajează să : informeze , urmărească și să îndrume cursanții în vederea respectării interdicției de parcare în imediata vecinătate a amplasamentului și va afișa și informa cursanții și cadrele didactice să utilizeze pentru parcare , dacă este cazul , parcare publică existentă la intersecția str. Ion Pillat cu str. Poștei .
- Autorizația de construire se va emite numai după obținerea acordului exprimat în formă autentică al vecinului situat la VEST (BALANOVICI) motivat de faptul că amplasamentul școlii diminuează nivelul de însoțire al dormitorului de la parter.

Art. 2 Prezenta hotărâre își menține valabilitatea pe o perioadă de 12 luni 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, 2017
Nr. _____