

RAPORT DE SPECIALITATE

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism "Plan Urbanistic Zonal - str. Ștefan cel Mare nr. 10, CAD/CF 63642, CAD/CF 63643, CAD/CF 63646, CAD/CF 63641", întocmită de către S.C. NEO STYLE S.R.L. – urbanist cu drept de semnătură arh. Mihai G. Tulbure, în vederea realizării obiectivului "**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE ȘANTIER**", de către investitorii S.C. SIMCOS S.A. și S.C. VANITANIX S.R.L..

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. 848/17.11.2017 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 de 9148,00mp, compusă din: CAD/CF 63642 - S= 4459mp, CAD/CF 63643 - S= 1692mp, CAD/CF 63646 - S = 381mp, și CAD/CF 63641 - S= 2615mp este proprietatea investitorilor S.C. SIMCOS S.A. și S.C. VANITANIX S.R.L., conform contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2936/25.09.2015, certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria BT nr.0003/11.03.1993, antecontract de vânzare cumpărare bun imobil nr.4432/17.10.2017, antecontract de vânzare cumpărare bun imobil nr.4433/17.10.2017, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 19 – I – zonă de unități industriale de depozitare și transport;

- Funcțiunea dominantă în U.T.R. 19 este LMrf1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip rural
- Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1, Pp, CCr, TAG (în zona inundabilă a pârâului Luizoaia), TA
- Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, Llu1, Llu2, I2, A, Pcs, CCf, S, TAG (cu excepția zonelor de la 8.19.3)

Prin documentația prezentată se propune schimbarea zonei funcționale existente în PUG din I - zonă de unități industriale de depozitare și transport) în IS - zonă de instituții publice și servicii de interes general.

Studiul geotehnic anexat documentației afirmă că amplasamentul studiat nu este supus pericolului inundațiilor, iar terenul studiat este încadrat într-o zonă care are stabilitatea locală și generală asigurată în contextul actual, la data întocmirii documentației anexate. Se vor respecta prevederile studiului geotehnic.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități

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

I – ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

LM – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00M)

LI – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10,00M)

Llu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban

Llu2 – Subzonă predominant rezidențială cu cladiri de tip urban

IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

P - ZONĂ DE PARCURI, RECREERE, COMPLEXE SPORTIVE

Pp - subzonă pentru parcuri, recreere

Pp - subzone pentru complexe sportive

CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CCr – subzonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

CCf – subzonă pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente

A - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI SERE
TAG - TERENURI AGRICOLE (ARABILE, PĂȘUNI, FÂNEȚE, VII, LIVEZI)
S - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
TA - RÂURI, LACURI NATURALE SAU ARTIFICIALE, BĂLȚI NATURALE
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.

OBIECTIVE PRINCIPALE ALE DOCUMENTAȚIEI:

- Modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcelele situate în str. Ștefan cel Mare, nr.10, identificate prin CAD/CF 63642, CAD/CF 63643, CAD/CF 63646 și CAD/CF 63641, din ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT (I) - în ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, subzonă pentru CONSTRUCȚII COMERCIALE (ISc).
- Determinarea condițiilor de construibilitate pe terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 7854,35mp, în vederea construirii unui centru comercial
- Modificarea domeniului public al municipiului Botoșani în zona intersecției str. Ștefan cel Mare cu str. Împărat Traian și str. Uzinei, în vederea reconfigurării intersecției și asigurării accesului la terenul aferent obiectivului.
 - S teren necesar reconfigurării intersecției – cca. 3800,00 mp din care:
 - modificarea configurației pastilelor de dirijare a circulației – S cca.1300mp
 - modificare marcaje și semnalizare rutieră S cca.2500mp

SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața totală teren proprietate = 9148,00 mp,
 - din care se desprinde o suprafață de 1292,65mp, suprafață ce nu va face parte din terenul aferent obiectivului
- Suprafața teren aferentă obiectivului = 7854,35 mp
- Funcțiunea propusă – centru comercial
- S construită la sol S_c = cca. 2235,80 mp
- S construită desfășurată A_{cd} = cca. 2235,80 mp
- Regim de înălțime – P
- Nr. niveluri = 1 niv.
- H max (la partea superioară a aticului) = 6,70 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = 28,50% - max 30% raportat la $S_t = 7854,35$ mp
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = 0,29 - max 0,30 raportat la $S_t = 7854,35$ mp
- S spațiu verde amenajat - S = cca. 1005,00 mp (12,80% raportat la $S_t = 7854,35$ mp) – min. 11%
- Circulații carosabile și parcări – S = 4613,55 mp (58,74% raportat la $S_t = 7854,35$ mp)- max. 59%
- Nr. parcări – 113 locuri parcare

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 aflate în valabilitate pentru zona studiată.

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.

- Toate devierile de rețele de utilități sau lucrările de protejare a acestora necesare ca urmare a realizării obiectivului, se vor realiza pe cheltuiala investitorului.
- Lucrările de construcții și amenajări necesare pentru reconfigurarea intersecției str. Ștefan cel Mare, cu str. Uzinei și str. Împărat Traian în vederea asigurării acceselor la terenul (parcela) aferent obiectivului se vor realiza prin grija și pe cheltuiala exclusivă a investitorului. Domeniul public al municipiului Botoșani afectat de lucrările de reconfigurare a intersecției - S teren cca. 3800,00mp din care:
 - modificarea configurației pastilelor de dirijare a circulației – S cca. 1300mp
 - modificare marcaje și semnalizare rutieră S cca. 2500mp
- Spațiul verde cu rol ambiental, prevăzut în lungul limitei de proprietate spre str. Ștefan cel Mare, va avea lățimea de minim 2,00m. Pe acesta se va realiza o perdea de arbori cu rol ambiental. Arborii vor fi dispuși retras: cu 1m de la aliniament și la interval de cca. 6 ÷ 7m.
- Autorizația de construire se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea constituirii unei singure parcele, configurată și dimensionată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism (S parcelă de referință = 7854,35 mp).
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorii.

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 “*Construire centru comercial, amenajare parcare și acces, amenajare mijloace de publicitate, împrejmuire teren privat, organizare șantier*”.

**ARHITECT ȘEF,
DAN SANDU**

**ÎNTOCMIT,
LACRAMIOARA PARTENIE**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea documentației “P.U.Z. - str. Ștefan cel Mare nr. 10, CAD/CF 63642, CAD/CF 63643, CAD/CF 63646, CAD/CF 63641” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE ȘANTIER”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea d-lui viceprimar *Marian Murariu* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “P.U.Z. - str. Ștefan cel Mare nr. 10, CAD/CF 63642, CAD/CF 63643, CAD/CF 63646, CAD/CF 63641” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE ȘANTIER”,

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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă documentația “P.U.Z. - str. Ștefan cel Mare nr. 10, CAD/CF 63642, CAD/CF 63643, CAD/CF 63646, CAD/CF 63641” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE ȘANTIER” de către investitorii S.C. SIMCOS S.A. și S.C. VANITANIX S.R.L. pentru stabilirea condițiilor de constructibilitate a parcelei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 318/2017 întocmit de S.C. NEO STYLE S.R.L.– urbanist cu drept de semnătură arh. Mihai G. Tulbure, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții:

- Zona funcțională: IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, subzonă pentru construcții comerciale (ISc)
- Funcțiune – centru comercial
- Suprafața teren aferentă obiectivului = 7854,35 mp
- P.O.T. = max. 30,00 %
- C.U.T. = max.0,30
- Regim de înălțime : P
- H max la atic = 6,70 m, măsurat de la cota teren sistematizat
- Nr. parcări = 113 locuri de parcare
- S spațiu verde amenajat – min. 11,00% (cca. 1005,00 mp)
- Circulații carosabile și parcări – S = 4613,55 mp (58,74% raportat la S t = 7854,35 mp)- max. 59%

- Lucrările de construcții și amenajări necesare pentru reconfigurarea intersecției str. Ștefan cel Mare, cu str. Uzinei și str. Împărat Traian în vederea asigurării acceselor la terenul (parcele) aferent obiectivului se vor realiza prin grija și pe cheltuiala exclusivă a investitorului. Domeniul public al municipiului Botoșani afectat de lucrările de reconfigurare a intersecției - S teren cca. 3800,00mp din care:
 - modificarea configurației pastilelor de dirijare a circulației – S cca. 1300mp
 - modificare marcaje și semnalizare rutieră S cca. 2500mp
- Autorizația de construire se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea constituirii unei singure parcele, configurată și dimensionată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism (S parcelă de referință = 7854,35 mp).
- Spațiul verde cu rol ambiental, prevăzut în lungul limitei de proprietate spre str. Ștefan cel Mare, va avea lățimea de minim 2,00m. Pe acesta se va realiza o perdea de arbori cu rol ambiental. Arborii vor fi dispuși retras: cu 1m de la aliniament și la interval de cca. 6 ÷ 7m.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități urbane.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele obținute în vederea amenajării accesului la amplasamentul studiat.
- Toate documentațiile, autorizațiile și cheltuielile necesare în vederea realizării obiectivului privesc exclusiv investitorul, indiferent de regimul juridic al terenurilor pe care se realizează acestea (proprietate privată sau publică).

Art. 2 Se aprobă, pe domeniul public al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru reconfigurarea intersecției str. Ștefan cel Mare, cu str. Uzinei și str. Împărat Traian, în vederea asigurării acceselor la terenul aferent obiectivului, așa cum sunt ele prezentate în documentația de urbanism aprobată prin Art.1 al prezentei hotărâri.

Autorizația de construire pentru aceste lucrări se va emite condiționat de următoarele:

- Titularul autorizației de construire va fi MUNICIPIUL BOTOȘANI prin INVESTITOR.
- Toate documentațiile, avizele, acordurile și cheltuielile necesare în vederea obținerii Autorizației de construire privesc exclusiv investitorul.

Art. 3 Se aprobă, pentru obiectivul aprobat prin Art.1, accesele din str. Ștefan cel Mare așa cum sunt ele configurate în documentația de urbanism.

Art. 4 Prezenta hotărâre își menține valabilitatea pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării.

Art. 5 Documentația anexă, care a stat la baza fundamentării prezentei hotărâri se păstrează și arhivează de către Serviciul Autorizări în Construcții și Urbanism.

Art. 6 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. _____