



HOTĂRÂRE

Pentru aprobarea modificării prevederilor H.C.L. nr. 50/28.02.2018 pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația "Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087", în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea d-lui viceprimar Marian Murariu cu privire la aprobarea modificării conținutului art. 1 din H.C.L. nr. 50/28.02.2018 pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația "Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087", în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări 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 :

Articol unic. Se modifică conținutul art. 1 din H.C.L. nr. 50/28.02.2018 pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația "Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087", în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare” de către investitorul SC UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL (fostă SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL) și va avea următorul cuprins:

”Art. 1 Se aprobă documentația "Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - str. Calea Națională nr 48- CAD/CF nr. 66087" pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația "Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087", în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras,

cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare” de către investitorul SC UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL (fostă SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL) conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 313/2017, întocmit de către proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții:

- Supr. construită desfășurată (SCD) = 6025,00 mp (inclusiv subsolul) din care SCD pentru nivelurile supraterane – max 5540,00 mp
- C.U.T. = max. 2,40
- Regim de înălțime - S+P+7+E8 retras
- Nr. niveluri = 10 niveluri, din care 9 niveluri supraterane
- h max. atic = 25,20 m măsurat de la CTS pentru P+7E ,
- h max. atic = 28,00 m măsurat de la CTS pentru P + 8E (etaj 8 retras).

Restul prevederilor art. 1 din H.C.L. nr. 50/28.02.2018 se mențin:

- S parcelă = 2765,00 mp
- Supr. construită la sol (Sc) = 630,00 mp
- nr. apartamente = 70 unit., grupate în două tronsoane de bloc (scări)
- Nr. locuri parcare în interiorul parcelei = 76 locuri, din care 46 locuri supraterane și 30 locuri în subsol (câte 1 loc/ ap) și 6 locuri parcare pentru sp comerciale
- S spațiu verde = 300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren = 2 765,00 mp)
- Spații comerciale la parter, Sc cca 535,00 mp
- Circulații carosabile, trotuare și parcări - S = 1711,25 mp(cca 61,88 % raportate la S teren = 2 765,00 mp)
- Circulații pietonale și terase - S = 123,75 mp(cca 4,47 % raportate la S teren =2 765,00

mp)

- P.O.T. = max. 24%
- În subsol se vor amenaja parcări subterane și adăpost ALA
- Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
- Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic anexat documentației
- 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 UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Paul Octav



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gina Georgescu

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CABINET VICEPRIMAR

Nr. 50/ din 23.05.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Văzând documentația privind aprobarea modificării prevederilor H.C.L. nr. 50/28.02.2018 pentru creșterea regimului de înălțime (*S+P+7E*) la *S+P+7+E8 retras*, pentru documentația “Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 62837“, în vederea realizării obiectivului „*Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare*”, inițiez proiectul de hotărâre pentru aprobare în forma prezentată.

VICEPRIMAR,
Marian Murariu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Pentru aprobarea modificării prevederilor H.C.L. nr. 50/28.02.2018 pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația “Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087”, în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea d-lui viceprimar **Marian Murariu** cu privire la aprobarea **modificării conținutului art. 1 din H.C.L. nr. 50/28.02.2018** pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația “Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087”, în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări 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 :

Articol unic. Se modifică conținutul art. 1 din H.C.L. nr. 50/28.02.2018 pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația “Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087”, în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare” de către investitorul SC UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL (fostă SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL) și va avea următorul cuprins:

Art. 1 Se aprobă documentația “ Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - str. Calea Națională nr 48- CAD/ CF nr. 66087 “ pentru creșterea regimului de înălțime (S+P+7E) la S+P+7+E8 retras, pentru documentația “Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087”, în vederea realizării obiectivului „Construire imobil locuințe colective S+P+7+E8 retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare” de către investitorul SC UNIQUE REAL ESTATE

DEVELOPMENT SRL (fostă SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL) conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 313/2017, întocmit de către proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții:

- Supr. construită desfășurată (SCD) = 6025,00 mp (inclusiv subsolul) din care SCD pentru nivelurile supraterane – max 5540,00 mp
- C.U.T. = max. 2,40
- Regim de înălțime - S+P+7+E8 retras
- Nr. niveluri = 10 niveluri, din care 9 niveluri supraterane
- h max. atic = 25,20 m măsurat de la CTS pentru P+7E ,
- h max. atic = 28,00 m măsurat de la CTS pentru P + 8E (etaj 8 retras).

Restul prevederilor **art. 1 din H.C.L. nr. 50/28.02.2018** se mențin:

- S parcelă = 2765,00 mp
- Supr. construită la sol (Sc) = 630,00 mp
- nr. apartamente = 70 unit., grupate în două tronsoane de bloc (scări)
- Nr. locuri parcare în interiorul parcelei = 76 locuri, din care 46 locuri supraterane și 30 locuri în subsol (câte 1 loc/ ap) și 6 locuri parcare pentru sp comerciale
- S spațiu verde = 300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren = 2 765,00 mp)
- Spații comerciale la parter, Sc cca 535,00 mp
- Circulații carosabile, trotuare și parcări - S = 1711,25 mp(cca 61,88 % raportate la S teren = 2 765,00 mp)
- Circulații pietonale și terase - S = 123,75 mp(cca 4,47 % raportate la S teren =2 765,00 mp)
- P.O.T. = max. 24%
- În subsol se vor amenaja parcări subterane și adăpost ALA
- Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
- Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic anexat documentației
- 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 UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana-Gina Georgescu

Botoșani, _____
Nr. _____



RAPORT DE SPECIALITATE

La solicitarea SC UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL (fostă SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL) nr. 7862/14.03.2018 se propune modificarea conținutului art. 1 din **H.C.L. nr. 50/28.02.2018** pentru creșterea regimului de înălțime ($S+P+7E$) la $S+P+7+E8$ retras, pentru documentația "Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism – str. Calea Națională, nr. 48, înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087", în vederea realizării obiectivului „*Construire imobil locuințe colective $S+P+7+E8$ retras, cu spații comerciale la parter și parcări la subsol, amenajări exterioare, amenajare parcare*”

Menționăm că documentația de urbanism, avizele și acordurile obținute în baza certificatului de urbanism nr. 711/28.09.2017 și Raportul de specialitate nr. 5392 din 19.02.2018 prezentate în ședința de Consiliu Local a municipiului Botoșani din data de 28.02.2018 se referă la realizarea unei construcții cu regimul de înălțime $S+P+8E$ (etaj 8 retras). Investitorul, SC UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL (fostă SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL) a alipit cele două parcele de teren $S = 490,00$ mp CAD /CF 62837 + $S = 2275,00$ mp-CAD /CF 62838, rezultând parcela în suprafață de $2765,00$ mp înscris în Cartea Funciară CF/NC 66087.

Se mențin următoarele caracteristici urbanistice:

- Supr. construită la sol (S_c) = $630,00$ mp
- nr. apartamente = 70 unit., grupate în două tronsoane de bloc (scări)
- Nr. locuri parcare în interiorul parcelei = 76 locuri, din care 46 locuri supraterane și 30 locuri în subsol (câte 1 loc/ ap) și 6 locuri parcare pentru sp comerciale
- S spațiu verde = $300,00$ mp (cca 10,85% raportat la S teren = $2765,00$ mp)
- Spații comerciale la parter, S_c cca $535,00$ mp
- Circulații carosabile, trotuare și parcări - $S = 1711,25$ mp (cca 61,88 % raportate la S teren = $2765,00$ mp)
- Circulații pietonale și terase - $S = 123,75$ mp (cca 4,47 % raportate la S teren = $2765,00$ mp)
- P.O.T. = max. 24%
- În subsol se vor amenaja parcări subterane și adăpost ALA
- Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
- Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic anexat documentației
- Se vor respecta toate condițiile din avizele deținătorilor de utilități urbane. Toate devierile de rețele de utilități sau lucrările de protecție a acestora necesare ca urmare a realizării obiectivului, se vor face pe cheltuiala investitorului
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat: SC UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

Se solicită **modificarea** următoarelor caracteristici urbanistice, astfel:

- Supr. construită desfășurată (SCD) = $6025,00$ mp (inclusiv subsolul) din care SCD pentru nivelurile supraterane – max $5540,00$ mp
- C.U.T. = max. 2,40

- Regim de înălțime - S+P+7+E8 retras
- Nr. niveluri = 10 niveluri, din care 9 niveluri supraterane
- h max. atic = 25,20 m măsurat de la CTS pentru P+7E ,
- h max. atic = 28,00 m măsurat de la CTS pentru P + 8E (etaj 8 retras).

Toate caracteristicile urbanistice ale documentației depuse de investitor sunt identice cu cele din documentația prezentată în ședința Consiliului Local a municipiului Botoșani din data de 28.02.2018.

Ulterior aprobării documentației prin H.C.L. nr. 50/28.02.2018, investitorul a obținut acordurile în formă autentică ale vecinilor situați la Est și Vest de amplasamentul clădirii propuse, acord obținut pe baza documentației inițiale cu regim de înălțime S+P + 8E (etaj 8 retras).

Suplimentar față de cele prezentate în Raportul de specialitate nr. 5392 din 19.02.2018, argumentăm cele solicitate de investitor, astfel:

1. Investitorul a obținut acordurile în formă autentică ale vecinilor situați la Est și Vest de amplasamentul clădirii pentru documentația inițială, cu regim de înălțime S+P + 8E (etaj 8 retras).
2. Art. 32 alin (5) din Legea nr 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului stabilește că 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”.
3. Conform art 7.4.24.b. din Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Botoșani, Consiliul Local poate aproba creșterea înălțimii clădirilor de la max 8 la max 8,8 după formula: niv.= 1,1 x niv prevăzut, adică nr. niv = 1,1 x 8 niv = 8,8 niveluri. Nr. de niveluri rezultat este fracționat motivat de faptul că ultimul nivel este retras, deci are o supr construită mai mică decât penultimul nivel.

Anexăm, în copie, Raportul de specialitate nr. 5392 din 19.02.2018.

ARHITECT ȘEF,
DAN SANDU

ÎNTOCMIT,
GONCIAR GABRIELA DOINA



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 - str. Calea Națională nr 48- CAD/ CF nr. 62838 și CAD /CF nr. 62837 ", 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 IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE” de către investitorul SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU 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. 711/28.09.2017, 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. 8/14.11.2017.

Terenul necesar construirii obiectivului, în suprafață de $S = 490,00 \text{ mp} - \text{CAD} / \text{CF} 62837 + S = 2275,00 \text{ mp} - \text{CAD} / \text{CF} 62838$, teren curți construcții, și $Sc = 236,00 \text{ mp}$ complex comercial P+1- CAD/ CF 62837, este proprietate SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL, cu drept de ipotecă legală CIUBOTARIU GHEORGHE și MIOARA (soți) , conform contract de vânzare autentificat cu nr. 1555 din 07.09.2017 și acord comercial autentificat cu nr 1556/07.09.2017, nu poate fi revendicat , nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani , U.T.R. nr. 17, IS -zonă de instituții publice și servicii de interes general. Funcțiunea dominantă în UTR nr 17: Pcs. Funcțiuni complementare admise: Is, LIu1, LMu1,LMu2, Pp, CCr, CCp, GC+TE. Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, I1 , I2, A, CCf, S.

Caracteristici construcție existentă:

- $Sc = 236,00 \text{ mp}$ complex comercial P+1, proprietate SC DOMENIUL MIHAI EMINESCU SRL, propus pentru demolare.

Caracteristici construcții propuse:

- Imobil S +P+8E (etaj 8 retras) cu destinația de locuințe colective
 - o Regim de înălțime : S+P+8E (etaj 8 retras), nr. ap propus -70 unit, nr. niv-10 (9 niv supraterane)
 - o Suprafața construită la sol : cca 630,00 mp
 - o Suprafața construită desfășurată : cca 6025,00 mp(inclusiv subsolul)

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil documentația, aviz nr 1630 din 23.01.2018.

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 clădiri 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 parcelele CAD și CF 62838 și CAD și CF 62837 din IS (zonă de instituții publice și servicii de interes general) 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 imobilului S +P+8E (etaj 8 retras).

Soluții propuse

- Suprafața terenului aferent = 2 765,00 mp, (S= 490,00 mp -CAD și CF 62837 + S= 2275,00 mp- CAD și CF 62838), în vederea autorizării cele două parcele se vor alipi
- Funcțiunea propusă – Llu1- subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban, cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m),
- Având în vedere forma terenului și vecinătățile se va menține împrejmuirea terenului (pe toate laturile, exclusiv pe aliniamentul la Calea Națională)
- Capacități:- S construită la sol (Sc) = 630,00 mp
 - S construită desfășurată (SCD) = 6025,00 mp (inclusiv subsolul) din care SCD pentru nivelurile supraterane –max 5 540,00 mp
 - regim de înălțime – S +P+8E (etaj 8 retras)
 - nr. niveluri = 10 niveluri , din care 9 niveluri supraterane
 - h max. atic = 25,20 m, măsurat de la CTS, pentru P+7E
 - h max. atic = 28,00 m, măsurat de la CTS, pentru P+8E retras
- Nr. ap. = 70 unit., grupate în două tronsoane de bloc (scări)
- Nr. locuri parcare = în interiorul parcelei, 76 locuri de parcare (30 locuri în subsol și 46 locuri suprateran), respectiv 1loc/1 ap și 6 locuri de parcare pentru spațiile comerciale
- S spațiu verde = 300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren = 2 765,00 mp)
- Spații comerciale la parter, Sc cca 535,00 mp
- În subsol se vor amenaja parcări subterane (30 locuri) și adăpost ALA
- Circulații carosabile, trotuare și parcări – S = 1711,25 mp (cca 61,88% raportat la S teren = 2765,00 mp); circulații pietonale și terase –S = 123,75 mp (cca 4,47% raportat la S teren = 2765,00 mp)
 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) propus = max 24 %
 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) propus = max 2,20

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:

- Llu1- 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 = 2765,00 mp, terenul este situat pe str Calea Națională nr. 48, respectiv S teren = 490,00 mp -CAD / CF nr. 62837 + S teren = 2275,00 mp- CAD / CF nr. 62838, cele două parcele se vor alipi

- Terenul ce face obiectul documentației este situat în U.T.R. nr 17. Parcela este situată zona funcțională IS - zonă de instituții publice și servicii de interes general

- 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 neregulată, caracterizată astfel:

- o porțiune mai consistentă, cu aliniamentul la Calea Națională de formă trapezoidală, cu frontul la stradă de cca 46,0 m și adâncimea variabilă de la cca 29,0 m pe latura Vest la cca 48,0 m pe latura de Est

- două fâșii dezvoltate spre Sud din care una cu lățimea de cca 12,0 m și adâncimea de cca 37,0 m și cealaltă cu lățimea de cca 10,0 m și adâncimea de cca 20,0 m

Având în vedere configurația (forma) terenului construcția propusă va fi amplasată astfel:

- aliniament: limita de proprietate la Calea Națională este paralelă cu bordura trotuarului existent, conform Ridicare topografică, vizată OCPI și plan de amplasament și delimitare bun imobil
- retragerea clădirii față de aliniament este variabilă de la 5,10 m în partea de Vest până la 11,20 m în partea de Est. Fațada principală este ușor oblică în raport cu Calea Națională și paralelă cu fațada principală a Clubului sportiv, învecinat pe latura de Est cu parcela de referință
- față de limita posterioară a terenului retragerea clădirii este de min 12,6 m și max 18,6 m
- față de limitele laterale retragerile clădirii propuse sunt următoarele:
 - față de limita de proprietate spre Vest: min 5,0 m și max 5,7 m
 - față de limita de proprietate spre Est: min 5,4 m.

Pentru terenul ce face obiectul PUZ, REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI, în articolul 8.17 referitor la UTR nr 17, prevede următoarele:

- tipuri de subzone funcționale: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Pp, Pcs, , GC+TE , CCr, CCp
- funcțiunea dominantă: Pcs
- funcțiuni complementare admise: Is, LMu1, LMu2, Llu1, Pp, GC+TE , CCr, CCp,
- funcțiuni interzise: LMre, LMrf, I1 , I2, A, CCf, S

Având în vedere că PUZ propune pentru parcela de referință modificarea funcțiunii existente din IS în Llu1, adică cu una din funcțiunile complementare admise în UTR 17, 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	Llu1 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=2765,00 mp Pentru cca 65% din St: - aliniament cca 46,00 m și adâncimea medie de cca 39,00 m	construibilă
2.	P.O.T.	Art 7.4.24 pentru h max = 25,0m - max 40%	Raportat la St=2765,00mp - 24 %	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=2765,00mp - 2,20	Se încadrează în prevederile RLUB
4.	Nr. niv. supraterane	Art 7.4.22și art 7.4.24 max 8,0	9,00 niv Etaj 8 retras (8,80 din calcul)	Mai mult cu 0,80 niv. conform formulei de calcul de la art 7.3.1.24a din RLUB
5.	H max	Art 7.4.22 Max 25,00m	-h max. atic = 25,20 m, măsurat de la CTS, pentru P+7E - h max. atic = 28,00 m, măsurat de la CTS, pentru P+8E retras	Mai mult cu 3,00m – acceptabil, în cazul aprobării PUZ motivat de prevederile art 7.4.24 din RLUB
6.	Spațiu verde amenajat	Art 7.4.26 S min 10%	S =300,00 mp (cca 10,85% raportat la S teren = 2 765,00 mp)	Se încadrează în prevederile RLUB
7.	Nr parcări	Art 7.4.25 și RGU Anexa nr.5 min.1 loc/unit de locuit	76 locuri	Se încadrează în prevederile RLUB
8.	Distanțe față de limitele terenului	Art 7.4.15 - stradal (N-E)	-retras minim 5,10m și maxim 11,20m	- irelevant pentru alinierea spre stradă existentă