

RAPORT DE SPECIALITATE

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism “Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z. și R.L.U. - Str. Mihail Kogălniceanu, nr.12, mun. Botosani, CD/CF69112“, întocmită de către proiectant general: S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L., coordonatori urbanism: Arh. Florin MREJERU, arh Sorin N. PENTILESCU, în vederea realizării obiectivului “*RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E (5E, 6E RETRAS), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER*”, de către investitor 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.99/21.02.2022, 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 măsurată de 3197,00mp (3202,00mp din măsurători), CAD/CF69112 - proprietate privată, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 32 – IS – Zonă de instituții și servicii publice de interes general. Zona centrală, imobil monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav; Imobil situat în zona de protecție a monumentelor istorice: BT-II-m-B-01898 Casa Dr.Goilav, BT-II-m-B-01884 - Fosta Casa Urșianu Fisher,

Prin documentația prezentată se propune modificarea zonei funcționale din IS corespunzător funcțiunii propuse pe parcelă respectiv subzona funcțională LIu2 – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).

Studiul geotehnic anexat documentației afirmă că amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa investiția propusă. Se vor respecta cu strictețe prevederile studiului geotehnic.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele și acordurile în baza cărora se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de urbanism aferent.

SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața teren proprietate a inițiatorului documentației de urbanism = 3197,00mp (3202,00mp din măsurători),
- Funcțiunea propusă – LIu2 – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).
- Construcții
 - existente - care se desființează:
 - imobile anexe C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C16, C17, C18
 - Sc total - 378,00mp
 - Scd total - 378,00mp
 - care se mențin:
 - C15 - imobil monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav – se propune reabilitarea construcției monument istoric și se menține destinația de sediu administrativ, Sp+P

- Sc - 324,00mp
 - Scd – 441,00mp
 - C19 - imobil monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav – se propune reabilitarea construcției monument istoric, se modifică destinația de anexă în sediu administrativ, S+P
 - Sc - 304,00mp
 - Scd - 608,00mp
- propuse – bloc locuințe colective cu spații comerciale la parter
 - cca. 63 apartamente propuse
 - Sc max (demisol) = 812,88mp, motivat de prevederile art.7.4.25.d. din RLUB
 - Scd propus = 7343,14mp
 - Regim de înălțime – maxim D+P+3E și D+P+ 5E(6E retras), cu includerea mezaninului în înălțimea parterului
 - Nr. max. niveluri supraterane = $SCD/SC = 7647,14/1440,88 = 5,31$
 - H max atic:
 - 25,75m - pentru D+P+ 5E (6E retras)
 - parcare subterană independentă - cota - 4,55m,
 - 28 locuri de parcare
 - SC = cca. 839,27mp
 - SCD = cca. 839,27mp
- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) $Sc = 1440,88mp/3202mp$ teren = max.45,00%, indice stabilit conform art.7.2.24 din RLUB
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) $Scd = 8392,14mp/3202mp$ teren = 2,62 – max 2,62
- S spații verzi - $S = cca. 504,78mp/3202mp$ teren = 15,77% – min. 15,00%
- Circulații carosabile și parcări de incintă,
 - $S = cca. 1256,34mp/3202mp$ teren = 39,23% – max. 40,00%
- Nr. parcări – prin documentație se propun 76 locuri de parcare, din care 2 locuri dimensionate corespunzător pentru persoanele cu dizabilități:
 - minim 1 loc/unitate de locuit = 63 locuri de parcare,
 - minim 10 locuri pentru spațiile comerciale, prestări servicii și administrative propuse
- S teren domeniul public/privat al municipiului Botoșani propus pentru amenajare loc de joacă S = cca.90,00mp

PRECIZĂRI / OBSERVAȚII / CONCLUZII:

- 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 în vederea asigurării accesurilor la terenul aferent obiectivului se vor realiza prin grija și pe cheltuiala exclusivă a investitorului.
- 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 “*RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E (5E, 6E RETRAS), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER*”, Str. Mihail Kogălniceanu, nr.12, mun. Botosani, CD/CF69112, de către investitor persoana fizică.

**ARHITECT ȘEF,
ALEXANDRU AGAVRILLOAE**

**ÎNTOCMIT,
LACRAMIOARA PARTENIE**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
pentru aprobarea documentației
“P.U.Z. și R.L.U. - Str. Mihail Kogălniceanu, nr.12, mun. Botosani, CD/CF69112”
în vederea realizării obiectivului
“RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE
LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E (5E, 6E RETRAS),
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea d-lui primar Cosmin-Ionuț Andrei cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “P.U.Z. și R.L.U. - Str. Mihail Kogălniceanu, nr.12, mun. Botosani, CD/CF69112” în vederea realizării obiectivului “RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E (5E, 6E RETRAS), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”,

văzând avizele organismelor teritoriale interesate,

văzând Raportul de specialitate al Serviciului Autorizări în construcții și Urbanism, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (6) lit. c) și alin. (7), lit. k) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiilor incidente în materie ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 139 alin. (3) lit. (e), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 240 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, publicată în Monitorul Oficial nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă documentația “P.U.Z. și R.L.U. - Str. Mihail Kogălniceanu, nr.12, mun. Botosani, CD/CF69112” în vederea realizării obiectivului “RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E (5E, 6E RETRAS), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”, de către investitor SC BOLD-IMPEX SRL, pentru stabilirea condițiilor de construibilitate a parcelei studiate conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 1/2022 întocmită de către proiectant general - S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L., coordonatori urbanism: Arh. Florin MREJERU, arh Sorin N. PENTILESCU, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții:

- Suprafața teren proprietate a inițiatorului documentației de urbanism = 3197,00mp (3202,00mp din măsurători),
- Funcțiunea propusă – LIu2 – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).

- Construcții
 - **existente - care se desființează:**
 - imobile construcții anexe: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C16, C17, C18
 - Sc total - 378,00mp
 - Scd total - 378,00mp
 - **care se mențin:**
 - C15 - imobil monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav – se propune reabilitarea construcției monument istoric și se menține destinația de sediu administrativ, Sp+P
 - Sc - 324,00mp
 - Scd – 441,00mp
 - C19 - imobil monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav – se propune reabilitarea construcției monument istoric, se modifică destinația de anexă în sediu administrativ, S+P
 - Sc - 304,00mp
 - Scd - 608,00mp
 - **propuse** – bloc locuințe colective cu spații comerciale la parter
 - cca. 63 apartamente propuse
 - Sc max (demisol) = 812,88mp, motivat de prevederile art.7.4.25.d. din RLUB
 - Scd propus = 7343,14mp
 - Regim de înălțime – maxim D+P+3E și D+P+ 5E(6E retras), cu includerea mezaninului în înălțimea parterului
 - Nr. max. niveluri supraterane = $SCD/SC = 7647,14/1440,88 = 5,31$
 - H max atic:
 - 25,75m - pentru D+P+ 5E (6E retras)
 - parcare subterană independentă - cota - 4,55m,
 - 28 locuri de parcare
 - SC = cca. 839,27mp
 - SCD = cca. 839,27mp
 - Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) $Sc = 1440,88mp/3202mp$ teren = max.45,00%, indice stabilit conform art.7.2.24 din RLUB
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) $Scd = 8392,14mp/3202mp$ teren = 2,62 – max 2,62
 - S spații verzi - $S = cca. 504,78mp/3202mp$ teren = 15,77% – min. 15,00%
 - Circulații carosabile și parcări de incintă supraterane,
 - $S = cca. 1256,34mp/3202mp$ teren = 39,23% – max. 40,00%
 - Nr. parcări – prin documentație se propun 76 locuri de parcare amenajate: suprateran, la partea inferioară (demisol) a construcției de locuit propuse (art.7.4.25.d din RLUB) și subteran (parcare subterană independentă),
 - din totalul numărului de locuri de parcare propuse pe parcelă, 2 locuri vor fi dimensionate corespunzător pentru persoanele cu dizabilități, respectiv vor avea dimensiunile minime de 3,50x5,00m:
 - minim 1 loc/unitate de locuit = 63 locuri de parcare,
 - minim 10 locuri pentru spațiile comerciale, prestări servicii și administrative propuse
 - S teren domeniul public/privat al municipiului Botoșani propus pentru amenajare loc de joacă S = cca.90,00mp
 - Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități urbane.

- 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).
- Pe domeniul public și privat al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru amenajarea terenului de joacă, așa cum sunt prezentate în documentația de urbanism 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.
- Pe domeniul public și privat al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru configurarea accesurilor carosabile și pietonale, în vederea asigurării accesurilor propuse la terenul aferent obiectivului, așa cum sunt prezentate în documentația de urbanism 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. 2 Se aprobă, pentru obiectivul aprobat prin Art.1, lucrările de construcții și amenajări necesare, pe domeniul privat al municipiului, pentru configurarea locului de joacă cu caracter public - cu acces liber și nelimitat, amenajat și dotat cu echipamente care să respecte prevederile:

- H.G. nr. 435/2010 - *privind regimul de introducere pe piață și de exploatare a echipamentelor pentru agrement,*

- SR EN 1177+AC:2019 - *Acoperiri amortizoare de șocuri, pentru suprafețele spațiilor de joacă.*

- PT R 19/2002 - *Cerințe tehnice de securitate privind echipamentele și instalațiile montate și utilizate în cadrul parcurilor de distracții și spațiilor de joacă, etc.;*

• **respectiv:**

- **toate echipamentele de joacă să dețină certificat de conformitate emis de un organism de certificare desemnat (ex. ISCIR -CERT);**

- **să fie împrejmuit;**

Art. 3 Se aprobă, pentru obiectivul aprobat prin Art.1, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru configurarea accesului carosabil și pietonal, în vederea asigurării accesului la terenul aferent obiectivului, în concordanță cu documentația tehnică privind sistematizarea rutieră verificată de verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., 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. 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.

INIȚIATOR,
Primar,
Cosmin-Ionuț ANDREI

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar General,
Oana-Gina GEORGESCU