

## RAPORT DE SPECIALITATE

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism "Plan Urbanistic Zonal - str. Împărat Traian nr. 34, CAD / CF 51145", întocmită de către S.C. NEO STYLE S.R.L. – urbanist cu drept de semnătură arh. Mihai G. Tulbure, în vederea realizării obiectivului "**CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE**", de către investitorul S.C. ACTIV PROINVEST 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. 789/20.10.2017 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 2860,00mp (2873,00mp suprafață măsurată), este proprietatea investitorului S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L., conform contract de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 1833/20.09.2017, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 2 – I – zonă de unități industriale de depozitare și transport;

- Funcțiunea dominantă în U.T.R. 2 este Llu1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban (peste 10,00 m)
- Funcțiuni complementare admise: IS, LMu2, Llu2, I1(existente), Pp, CCr
- Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S

Prin documentația prezentată se propune pentru parcela de referință schimbarea zonei funcționale existente în PUG din I - zonă de unități industriale de depozitare și transport, în LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare) Llu1.

Studiul geotehnic anexat documentației afirmă că amplasamentul studiat nu este supus pericolului inundațiilor, iar terenul studiat este încadrat într-o zonă care are asigurată stabilitatea locală și generală și se pot amplasa blocuri de locuințe colective. 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

**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.**

### **OBIECTIVE PRINCIPALE ALE DOCUMENTAȚIEI**

- Modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcela situată în str. Împărat Traian nr. 34, identificat prin CAD/CF 51145, din ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT (I) - în ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (LI), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare) Llu1
- Determinarea condițiilor de construibilitate pe terenul ce face obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 2860,0mp.
- Reabilitarea domeniului public al municipiului Botoșani în zonele de acces la terenul aferent obiectivului. Circulațiile carosabile și pietonale domeniu public realizate/reabilitate pe cheltuiala investitorului S= cca.560,00mp

### **SOLUȚII PROPUSE**

- Suprafața parcelei de referință = 2860,00 mp din acte (2873,00mp măsurată)
- Funcțiunea propusă – locuințe colective cu o capacitate de 40 apartamente.
- S construită la sol (Sc) = 680,00 mp
- S construită desfășurată (ACD) = cca. 4200,00 mp
- Regim de înălțime – D+P+4E
- Nr. niveluri = 5 niv.supraterane
- H max cornișă = 16,50 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- H max coamă = 18,50 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = 23,78% - max 25% raportat la S t = 2860,00 mp
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = 1,468 - max 1,50 raportat la S t = 2860,00 mp
- S spațiu verde amenajat - S = 400,00 mp (13,98% raportat la St = 2860,00 mp) – min.12%
- Circulații carosabile și parcări – S = 1515,00 mp ( 52,97 % raportat la S t = 2860,00mp) – max. 53%
- Circulații pietonale – S = 265,00 mp ( 9,28 % raportat la S t = 2860,00mp) – max. 10%
- Circulații carosabile și pietonale domeniu public realizate/reabilitate pe cheltuiala investitorului S=cca.560,00mp
- Nr. parcări – 49 locuri / 40 apartamente
- Prin documentația prezentată se propune modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcela situată în str. Împărat Traian nr. 34, identificat prin CAD/CF 51145, din ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT (I) - în ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI, subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare) Llu1.
- Localizarea parcelei se face în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”
- Terenul studiat în cadrul PUZ se situează în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 2 – I – zonă de unități industriale de depozitare și transport, zona B de impozitare, are o configurație neregulată, și cu pantă ușoară de la sud-est spre nord-vest.
- În zona de amplasament domină clădirile rezidențiale cu regim de înălțime P+ 4; o pondere mai mică în zona studiată o au locuințele individuale P, P+1, P+1E+M.
- Vecinătăți:
  - Nord - locuințe colective, P+ 4 (str. Împărat Traian, nr. 36 sc. A și sc. B, și nr.38 sc. A și sc. B)
  - Est - locuințe colective, P+ 4 (Aleea G-ral Ghe. Avramescu, nr. 35, sc. A-C, nr.33 sc. A și B, )
  - Sud - alee de acces, punct termic și locuințe colective P+3, P+4 (Aleea G-ral Ghe. Avramescu nr.31, sc.A-C)
  - Vest – alee de acces și locuințe individuale P, P+1E, P+1E+M

Având în vedere configurația neregulată a parcelei de referință și amplasamentul nespecific (deosebit) în care se află parcela, în raport cu celelalte parcele direct învecinate, considerăm că prevederile art 7.4.15. b din R.L.U.B. nu sunt suficiente în procesul de evaluare a propunerii de amplasare a construcției, referitor la distanțele între clădirea propusă și limitele parcelei. Acest punct de vedere este susținut de următoarele considerente:

- limitele laterale ale parcelei de referință coincid cu limitele posterioare a clădirilor existente învecinate
- parcela de referință nu se află într-un șir de parcele alăturate pe aceeași parte a unei străzi
- fațadele clădirii propuse sunt paralele cu fațadele posterioare ale blocurilor învecinate pe laturile de Nord și Est, fațade pe care se află în special ferestre pentru încăperi de locuit.

În acest caz, cu totul particular, distanțele între clădirea propusă și clădirile existente trebuie evaluată și raportat la prevederile normativului „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” – indicativ GM -007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35.

Art. 23 (2) prevede că „..... 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”.

Evaluarea prevederilor documentației prin prisma acestui articol se prezintă astfel:

- H cornisă clădire propusă – 16,50 m, panta acoperis cca.30<sup>0</sup> - max 45<sup>0</sup>
- Distanțe:
  - Nord- locuințe colective, P+4 (str. Împărat Traian, nr. 36 și nr.38) – 16,90 m (satisface cerințele)
  - Sud -locuințe colective P+3, P+4 (Aleea G-ral Ghe. Avramescu nr.31) – 27,29 m (satisface cerințele)
  - Est - locuințe colective P+4 (Aleea G-ral Ghe. Avramescu nr.35) – 16,84 m (satisface cerințele)
  - Vest-locuințe individuale P, P+1E+M(Str.Octav Onicescu, nr.62-70)–cca.22,00m (satisface cerințele)

**CONCLUZIE:** sunt respectate prevederile normativului „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” – indicativ GM -007-2000.

#### **PRECIZĂRI/OBSERVAȚII 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 PUG aflat în vigoare 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 în vederea asigurării acceselor carosabile și pietonale domeniu public la terenul (parceta) aferent obiectivului se vor realiza prin grija și pe pe cheltuiala exclusivă a investitorului. Domeniul public al municipiului Botoșani afectat de lucrările propuse prin documentație - S teren cca. 560,00mp.
- 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 valabilitate, propunem aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, în vederea realizării obiectivului “construire blocuri locuințe colective D+P+4E, amenajări și parcări exterioare”.**

ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU

ÎNTOCMIT,  
LACRAMIOARA PARTENIE

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BOTOȘANI**  
**MUNICIPIUL BOTOȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**

---

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea documentației “Plan Urbanistic Zonal - str. Împărat traian nr. 34, CAD / CF 51145” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE”**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,**

analizând propunerea d-lui viceprimar *Marian Murariu* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “Plan Urbanistic Zonal - str. Împărat traian nr. 34, CAD / CF 51145” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE”,

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 “ Plan Urbanistic Zonal - str. Împărat traian nr. 34, CAD / CF 51145” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE” de către investitorul S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. pentru stabilirea condițiilor de constructibilitate a parcelei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 321/2017 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:

- Suprafața parcelei de referință = 2860,00 mp din acte (2873,00mp măsurată)
- Funcțiunea propusă – locuințe colective cu o capacitate de 40 apartamente.
- Regim de înălțime – D+P+4E
- Nr. niveluri = 5 niv.supraterane
- H max cornișă = 16,50 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- H max coamă = 18,50 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = 23,78% - max 25% raportat la S t = 2860,00 mp
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = 1,468 - max 1,50 raportat la S t = 2860,00 mp
- S spațiu verde amenajat - S = 400,00 mp (13,98% raportat la St = 2860,00 mp) – min.12%
- Circulații carosabile și parcări – S= 1515,00mp (52,97 % raportat la St = 2860,00mp) – max. 53%
- Circulații pietonale – S = 265,00 mp ( 9,28 % raportat la S t = 2860,00mp) – max. 10%
- Nr. parcări – 49 locuri / 40 apartamente

- Lucrările de construcții și amenajări în vederea asigurării acceselor carosabile și pietonale domeniu public la terenul (parcela) aferent obiectivului se vor realiza prin grija și pe pe cheltuiala exclusivă a investitorului. Domeniul public al municipiului Botoșani afectat de lucrările propuse prin documentație - S teren cca. 560,00mp.
- 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 în vederea asigurării acceselor la terenul aferent obiectivului, respectiv din str. Împărat Traian și str. Octav Onicescu prin Aleea General Ghe. Avramescu, 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. Împărat Traian și str. Octav Onicescu prin Aleea General Ghe. Avramescu 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. \_\_\_\_\_