

## **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 - extravilanul municipiului Botoșani, pc. 265/2, NC/CF 64858, 61644, 61645, 61646, 61647, 61648, 61650, 55811, 55806**”, întocmită de către S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L., Sef proiect: arh. Garet Irina, în vederea realizării obiectivului “**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE ȘI A DOTĂRILOR AFERENTE**”, de către investitorii Aiftincă Costel, Derer Liliana, Frunza Elena – prin Aiftincă Ionela.

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. 349/22.05.2017, prelungit până la data de 22.11.2018, în baza căruia s-a întocmit documentația de urbanism și au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de lege.

Terenul necesar realizării obiectivelor, în suprafață totală de 6200,00mp, aparține solicitanților Aiftincă Costel, Derer Liliana și Frunză Elena, reprezentați prin Aiftincă Ionela, fiind proprietăți private conform: act alipire nr. 1951/19.12.2016, act de partaj voluntar nr. 3403/26.08.2008, și contract de vânzare-cumpărare nr. 680/16.08.2011, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 57 - Extravilan – TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi).

Prin documentația prezentată se propune introducerea în intravilan și schimbarea zonei funcționale existente în PUG din TAG - zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi) în LM - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00m).

S-a obținut avizul favorabil nr. 2653/09.08.2018 privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Studiul geotehnic anexat documentației afirmă că amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate, nefiind supus inundațiilor, fiind posibilă amplasarea construcțiilor.

### **Lista abrevierilor utilizate:**

- P.U.G.B.** – PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI
- R.L.U.B.** – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI
- L.M.** – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00M)
- T.A.G.** - ZONĂ CU TERENURI AGRICOLE (ARABILE, FÂNEȚE, PĂȘUNI, VII, LIVEZI)
- 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:**

- Introducerea în intravilan și modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în P.U.G.B., pentru parcelele situate în extravilanul municipiului Botoșani, pc. 265/2, identificate prin *NC/CF 64858, 61644, 61645, 61646, 61647, 61648, 61650, 55811, 55806*, din ZONĂ CU TERENURI AGRICOLE T.A.G. - în ZONĂ

REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00M), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare);

- Determinarea condițiilor de construibilitate pe terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 6200,00mp, în vederea construirii de locuințe unifamiliale
- Reglementarea drumurilor de acces la terenurile aferente obiectivelor propuse, prin redimensionarea drumurilor de exploatare existente D.E.264 și D.E.228, conform prevederilor legale:
  - D.E.264 – profil stradal propus 10,00m, compus din carosabil 7,00m și două trotuare de câte 1,50m
  - D.E.228 – profil stradal propus 9,00m, compus din carosabil 7,00m și două trotuare de câte 1,00m.

#### SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața totală teren proprietate = 6200,00 mp,
  - S parcele de referință:
    - proprietate Derer Liliana
      - Parcela A1 NC/CF 61644 - 600,00 mp
      - Parcela A2 NC/CF 61645 - 500,00 mp
      - Parcela A3 NC/CF 61646 - 500,00 mp
      - Parcela A4 NC/CF 61647 - 500,00 mp
      - Parcela A5 NC/CF 61648 - 500,00 mp
      - Parcela A6 NC/CF 61650 - 500,00 mp
    - proprietate Derer Liliana
      - Parcela B1 NC/CF 55806 - 500,00 mp
      - Parcela B2 NC/CF 55811 - 500,00 mp
    - proprietate Aiftincă Costel
      - Parcela C NC/CF 64856 - 2100,00 mp
  - din care teren - propus pentru redimensionarea drumului de exploatare DE 228, prin schimbarea categoriei de folosință în căi de comunicații rutiere (DR), în suprafață totală de 622,53mp – 10,04%
    - suprafața teren aferentă obiectivelor = 5 577,47 mp
- Funcțiunea propusă – zonă rezidențială cu cladiri până la 10,0 m înălțime
- S edificabila = cca. 1802,44 mp (Suprafață construită totală).
- P.O.T.
  - Parcela A1 = propus 20,67% raportat la S=600,00 mp
  - Parcela A2 = propus 32,54% raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A3 = propus 32,02% raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A4 = propus 31,45% raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A5 = propus 29,86% raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A6 = propus 28,08% raportat la S=500,00 mp
  - Parcela B1 = propus 27,77% raportat la S=500,00 mp
  - Parcela B2 = propus 28,12% raportat la S=500,00 mp
  - Parcela C = propus 29,96% raportat la S=2100,00 mp
- C.U.T.
  - Parcela A1 = propus 0,620 raportat la S=600,00 mp
  - Parcela A2 = propus 0,976 raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A3 = propus 0,960 raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A4 = propus 0,944 raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A5 = propus 0,896 raportat la S=500,00 mp
  - Parcela A6 = propus 0,842 raportat la S=500,00 mp
  - Parcela B1 = propus 0,833 raportat la S=500,00 mp
  - Parcela B2 = propus 0,844 raportat la S=500,00 mp
  - Parcela C = propus 0,899 raportat la S=2100,00 mp

## PROPUNERE INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE PENTRU FIECARE PARCELĂ ÎN PARTE:

- P.O.T. – max. 35%
- C.U.T. – max 1,00
- Regim de înălțime : max. P+2E,
  - H maxim cornișă = 10,00 m, măsurat de la cota terenului sistematizat
- Nr. niveluri = max.3 niv.
- S spațiu verde amenajat - S = cca.3059,02 mp (49,34%) – min. 40% raportat la fiecare din parcelele ce fac obiectul P.U.Z.
- Circulații carosabile, parcaje, trotuare – S = cca. 689,01mp (11,11% ) - max. 25%
- Nr. parcări – minim 1 loc de parcare / unitate de locuit

### 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 aflat în valabilitate pentru zona studiată.

*ART. 47<sup>1\*</sup>) (1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.*

*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.

- Racordarea obiectivelor locuințe unifamiliale propuse la rețelele tehnico - edilitare se vor asigura în sistem propriu pe fiecare lot, conform reglementărilor tehnico-edilitare propuse prin documentație.
- Autorizația de construire se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea constituirii parcelelor, configurate și dimensionate în concordanță cu prevederile documentației de urbanism.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorii, inclusiv lucrările tehnico-edilitare.

**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 “introducere teren în intravilan în vederea construirii unor locuințe și a dotărilor aferente”.**

**ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU**

**ÎNTOCMIT,  
LACRAMIOARA PARTENIE**

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

---

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea documentației “ Plan Urbanistic Zonal și Regulament local de urbanism aferent - extravilanul municipiului Botoșani, pc. 265/2, NC/CF 64858, 61644, 61645, 61646, 61647, 61648, 61650, 55811, 55806“ în vederea realizării obiectivului “introducere teren în intravilan în vederea construirii unor locuințe și a dotărilor aferente”,**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,**

analizând propunerea d-lui viceprimar *Marian Murariu* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “ **Plan Urbanistic Zonal și Regulament local de urbanism aferent - extravilanul municipiului Botoșani, pc. 265/2, NC/CF 64858, 61644, 61645, 61646, 61647, 61648, 61650, 55811, 55806**“ în vederea realizării obiectivului “*introducere teren în intravilan în vederea construirii unor locuințe și a dotărilor aferente*”,

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 și Regulament local de urbanism aferent - extravilanul municipiului Botoșani, pc. 265/2, NC/CF 64858, 61644, 61645, 61646, 61647, 61648, 61650, 55811, 55806**“ în vederea realizării obiectivului “*introducere teren în intravilan în vederea construirii unor locuințe și a dotărilor aferente*”, de către investitorii Aiftincă Costel, Derer Liliana, Frunza Elena – prin Aiftincă Ionela., conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 59/2018, întocmit de către S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L., coordonator urbanistic Arh. Urb. Irina Garet, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții :

- Suprafața totală teren proprietate = 6200,00 mp, din care
  - teren propus pentru redimensionarea drumului de exploatare DE228, prin schimbarea categoriei de folosință în căi de comunicații rutiere (DR), în suprafață totală de 622,53mp – 10,04%.
  - suprafața teren aferentă obiectivelor = 5 577,47 mp
- Funcțiunea propusă – zonă rezidențială cu cladiri până la 10,0 m înălțime

**PROPUNERE INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE PENTRU FIECARE PARCELĂ ÎN PARTE:**

- P.O.T. – max. 35%
- C.U.T. – max 1,00
- Regim de înălțime : max. P+2E,
  - H maxim cornișă = 10,00 m, măsurat de la cota terenului sistematizat
- Nr. niveluri = max.3 niv.
- S spațiu verde amenajat - S = cca. 3059,02 mp (49,34%) – min. 40%
- Circulații carosabile, parcaje, trotuare – S = cca. 689,01mp (11,11%) - max. 25%
- Nr. parcări – minim 1 loc de parcare / unitate de locuit

- Racordarea obiectivelor locuințe unifamiliale propuse la rețelele tehnico - edilitare se vor asigura în sistem propriu pe fiecare lot, conform reglementărilor tehnico-edilitare propuse prin documentație.
- Autorizația de construire se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea constituirii parcelelor, configurate și dimensionate în concordanță cu prevederile documentației de urbanism.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorii, inclusiv lucrările tehnico-edilitare.

**Art. 2** Se aprobă introducerea în intravilan și modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în p.u.g.b., pentru parcelele situate în extravilanul municipiului botoșani, *pc. 265/2*, identificate prin *NC/CF 64858, 61644, 61645, 61646, 61647, 61648, 61650, 55811, 55806*, din zonă cu terenuri agricole T.A.G. - în zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare) LMu1.

- Suprafața totală teren proprietate = 6200,00 mp,
  - S parcele de referință:
    - proprietate Derer Liliana - Parcela A1 NC/CF 61644 - 600,00 mp
    - Parcela A2 NC/CF 61645 - 500,00 mp
    - Parcela A3 NC/CF 61646 - 500,00 mp
    - Parcela A4 NC/CF 61647 - 500,00 mp
    - Parcela A5 NC/CF 61648 - 500,00 mp
    - Parcela A6 NC/CF 61650 - 500,00 mp
    - proprietate Derer Liliana - Parcela B1 NC/CF 55806 - 500,00 mp
    - Parcela B2 NC/CF 55811 - 500,00 mp
    - proprietate Aiftincă Costel - Parcela C NC/CF 64856 - 2100,00 mp
  - din care - teren propus pentru redimensionarea drumului de exploatare DE228, prin schimbarea categoriei de folosință în căi de comunicații rutiere (DR), în suprafață totală de 622,53mp – 10,04%.
    - suprafața teren aferentă obiectivelor = 5 577,47 mp

**Art. 3** Se aprobă, pe domeniul public și privat al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru configurarea acceselor carosabile și pietonale, în vederea asigurării acceselor la terenurile aferente obiectivelor, 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** Se aprobă, pentru obiectivul aprobat prin Art.1, accesele din DE 228și DE 264 așa cum sunt ele configurate în documentația de urbanism.

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

**Art. 6** Documentația anexă, care a stat la baza fundamentării prezentei hotărâri se păstrează și arhivează de către Serviciul Autorizări în Construcții și Urbanism.

**Art. 7** 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. \_\_\_\_\_