

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism **“Plan Urbanistic de Detaliu -, str. Poștei nr. 7A, CF54218-C1/NC 957,-C1 “**, întocmită de către SC PROIECT BOTOȘANI SRL , șef proiect URB arh. Tulbure Mihai, în vederea realizării obiectivului **„Investiție inițială pe schema GBER (4.2) privind înființarea unei unități de producție la Martiniuc Mihaela întreprindere individuală”**, de către investitorul **I.I. Martiniuc Mihaela**, prin administrator **Martiniuc Liviu**.

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. 798/09.12.2016 în baza căruia s-a întocmit documentația de urbanism și au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de lege.

Terenul necesar realizării obiectivului, în suprafață de 407,0mp, aparține U.A.T. municipiul Botoșani – domeniu privat, drept de concesiune pe durata de existență a construcției CF54218.

Construcție existentă NC 957-C1, în suprafață de 309,00mp, proprietate privată I.I.Martiniuc Mihaela, conform Act de Adjudecare nr. 109/02.08.2016.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 1- zonă centrală;

- funcțiune dominantă IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general;
- funcțiuni complementare admise: LMu2, LIu1, LIu2, I1(existente), Pp, GC+TE, CCr, CCp.
- funcțiuni complementare interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1( cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, S, CCf.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil documentația prin avizul nr. 1634/14.02.2018

### **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

## **1. CARACTERISTICI PRINCIPALE A SOLUȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.D.**

### Caracteristici construcției existente:

#### Punct Termic:

- Regim de înălțime: P înalt
- Suprafața construită la sol: 309,00mp
- Suprafața construită desfășurată: 309,00mp

### Caracteristici construcției propuse:

*„Investiție inițială pe schema GBER (4.2) privind înființarea unei unități de producție la Martiniuc Mihaela întreprindere individuală”*

- Regim de înălțime: P înalt – se menține cel existent
- Suprafața construită la sol: 309,00mp - se menține suprafața existentă
- Suprafața construită desfășurată: 309,00mp – se menține suprafața existentă
- Circulații carosabile și parcări - S = 98,00 mp ( 24,0 % raportat la St = 407,00 mp)
  - Nr. parcări – min. 2 locuri de parcare conf R.G.U. (HG525/1999)

## **2. EVALUAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM COMPARATIV CU PREVEDERILE P.U.G. B. și R.L.U.B.**

### **COMPATIBILITATE FUNCȚIONALĂ**

- Suprafața parcelei de referință = 407,00 mp

- Terenul ce face obiectul documentației este situat în U.T.R. nr 1 – zona centrală; funcțiunea dominantă - IS – instituții și servicii publice de interes general; construcție existentă - NC 957-C1-Punct Termic - TE - zonă echipamente tehnico-edilitare

- Localizarea parcelei se face în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”

- Terenul este situat pe str. Poștei nr. 7A, proprietatea municipiului Botoșani, drept de concesiune pe durata de existență a construcției, conform contract de concesiune nr. 4847/2016 și act adițional nr.1/2016.

- În zona de amplasament domină funcțiunile corespunzătoare zonei IS, respectiv subzonele ISc și ISps.

- Vecinătăți:

- **N-E** – teren proprietate privată Ciobotaru Carmen (în urma notificărilor din cadrul procedurii de consultare și informare a publicului cu privire la această documentație, corespunzătoare etapei a 1-a – etapa 1 propunerilor P.U.D., își exprimă dezacordul privind realizarea obiectivului propus) și proprietate privată ROMTELECOM.
  - **S-E** – teren proprietate privată ROMTELECOM
  - **S -V** – acces carosabil proprietate privată ROMTELECOM
  - **N-V** – teren proprietate privată Primăria municipiului Botoșani și alee carosabilă
- **Funcțiunea propusă:** - *unitate de producție - laborator cofetărie/patiserie cu maxim cinci angajați*

*-funcțiunea propusă este asimilabilă cu prestări servicii și ateliere nepoluante cu maxim 5 angajați, compatibilă cu funcțiunile învecinate, inclusiv cu funcțiunea LMu (zonă rezidențială cu clădiri de tip urban cu înălțimea maximă până la 10m) conform art. 7.3.1.3. din RLUB.*

## **2. EVALUAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM COMPARATIV CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare)**

Conform prevederilor R.G.U. (H.G. 525/1996) Anexa 1 - "Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității" - art. 1.3.6 și art.1.3.7, funcțiunea propusă poate fi amplasată în zone centrale, de interes comercial, rezidențiale.

**CONCLUZIE: propunerile din documentație respectă prevederile din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare).**

## **3. EVALUAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM COMPARATIV CU PREVEDERILE Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanatare publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificările și completările ulterioare)**

- Construcția existentă propusă reorganizării are destinația actuală de punct termic, funcțiune similară cu cea propusă prin documentația prezentată - prestări servicii/ateliere nepoluante cu maxim 5 angajați;
- Nu se propune schimbarea destinației funcționale a zonei, funcțiunea dominantă în UTR 1 fiind IS–instituții și servicii publice de interes general, conform Plan Urbanistic General;
- Pe latura de nord-est a construcției, direct învecinată cu proprietatea D-lui Haras Alioșa-Ștefan, există ferestre fixe de lumină amplasate la înălțimea de cca.2,10m, ce nu se modifică prin proiect și în consecință nu permite transmiterea aburului, mirosului și zgomotului.
- Există comunicarea nr. 2351/15.02.2017, emisă de Direcția de Sănătate Publică Botoșani având rezoluția: – "conform Ord. MS nr. 1030/2009, cu modificările și completările ulterioare, nu se mai emite aviz sanitar".
  - "Proiectul va respecta normele igienico-sanitare prevăzute în legislația sanitară, în vigoare".
- Există notificarea nr.3956/19.03.2018, emisă de Direcția de Sănătate Publică prin care se comunică prevederile Ord. Ministerului Sănătății 1030/2009 cu modificările și completările ulterioare, portivită căruia pentru activitatea codificată CAEN 1071- Fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie, activitate propusă în imobilul studiat, nu se supune autorizării sanitare.
- Există Decizia etapei de încadrare nr. 10/15.03.2017, emisă de Ministerul Mediului prin Agenția Națională pentru Protecția Mediului Botoșani – având rezoluția: "documentația prezentată nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, și se va supune adoptării fără aviz de mediu".

**CONCLUZIE: Propunerile din documentație respectă prevederile OMS nr. 119/2014.**

#### **4. REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI, RAPORTUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

- S-au respectat procedurile prevăzute de H.C.L.nr.223/28.07.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, corespunzător Etapei I – etapa propunerilor P.U.D., prin:
  - afișarea pe site-ul Primăriei municipiului Botoșani a documentației în format electronic
  - notificarea vecinilor direct afectați prin scrisori recomandate
  - dintre vecinii notificați, doamna Ciobotaru Carmen și dl. Haras Alioșa Ștefan au prezentat obiecții prin adresele nr.20233/01.09.2017, nr.21988/25.09.2017, nr.3050/22.01.2018 și nr.4257/05.02.2018.
  - Răspunsul din partea inițiatorului documentației privind problemele semnalate (răspuns trimis semnatarilor).
- S-a încercat soluționarea divergențelor prin organizarea a trei întâlniri între părțile interesate, notificate prin scrisori recomandate (ședința din data de 09.01.2018, dezbateră publică din data de 25.01.2018 și dezbateră publică din data de 08.02.2018); la aceste întâlniri nu s-au prezentat persoane care să formuleze obiecțiuni referitoare la documentația studiată.
- Rezultatele informării și consultării publicului au fost afișate pe site-ul Primăriei [www.primariabt.ro](http://www.primariabt.ro), secțiunea „primăria-planuri urbanistice”, în data de 19.03.2018 și sunt anexate la raportul de specialitate.
  - Principalele observații prezentate sunt legate de:
    - compatibilitatea funcțională;
    - situarea imobilului studiat în zona de protecție a monumentelor istorice;
    - respectarea Codului Civil;
    - amplasarea accesului secundar propus pentru aprovizionare dintr-o stradă reabilitată și posibilitatea generării de trafic greu în zonă;
    - se solicită anularea contractului de concesiune pentru calea de acces, încheiat de către inițiatorul documentației cu Primăria Municipiului Botoșani;
    - invitația la dezbateră publică organizată în data de 25.01.2018 este considerată de către reclamant ca fiind “nulă și de rea credință”;
    - nerespectarea prevederilor Art.5. din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
    - nerespectarea prevederilor Art.2.5.6 din Legea 50/1991 republicată și nerespectarea prevederilor Art.44 din Constituția României.

#### **CONCLUZII:**

Așa cum rezultă din cele prezentate la pct. 2, 3 și 4 din RAPORTUL DE SPECIALITATE, precum și văzând avizele favorabile obținute conform documentației obligatorii prevăzute în Certificatul de urbanism nr.798/09.12.2016 și avizul favorabil al Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 1634/14.02.2018, considerăm că documentația respectă prevederile P.U.G.B.+R.L.U.B. și a celorlalte acte normative incidente în materie, astfel că prin conținutul sesizărilor formulate se poate remarca lipsa de suport legislativ și real al susținerilor petenților.

Propunem: aprobare P.U.D.

Condiții :

- S parcelă de referință = 407,00 mp
- P.O.T. = max. 76,00 %
- C.U.T. = max.0,76
- *„Investiție inițială pe schema GBER (4.2) privind înființarea unei unități de producție la Martiniuc Mihaela întreprindere individuală”* - funcțiune propusă asimilabilă cu prestări servicii și ateliere nepoluante cu maxim 5 angajați
  - Regim de înălțime : P înalt
  - H max la cornișă = 4,70 m, măsurat de la cota cea mai joasă a terenului sistematizat
  - H max la coamă = 7,40 m, măsurat de la cota cea mai joasă a terenului sistematizat

**ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU**

**ÎNTOCMIT,  
LĂCRĂMIOARA PARTENIE**

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

---

**H O T Ă R Ă R E**

pentru aprobarea documentației “Plan Urbanistic de Detaliu - “Plan Urbanistic de Detaliu - str. Poștei nr. 7A, CF54218-C1/NC 957,-C1 “ în vederea realizării obiectivului „*Ivestiție inițială pe schema GBER (4.2) privind înființarea unei unități de producție la Martiniuc Mihaela întreprindere individuală*”,

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,**

analizând propunerea d-lui viceprimar *Marian Murariu* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “Plan Urbanistic de Detaliu - “Plan Urbanistic de Detaliu - str. Poștei nr. 7A, CF54218-C1/NC 957,-C1 “ în vederea realizării obiectivului „*Ivestiție inițială pe schema GBER (4.2) privind înființarea unei unități de producție la Martiniuc Mihaela întreprindere individuală*”,

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 de Detaliu - “Plan Urbanistic de Detaliu - str. Poștei nr. 7A, CF54218-C1/NC 957,-C1 “ în vederea realizării obiectivului „*Ivestiție inițială pe schema GBER (4.2) privind înființarea unei unități de producție la Martiniuc Mihaela întreprindere individuală*”, de către investitorul **I.I. Martiniuc Mihaela**, prin administrator **Martiniuc Liviu**, conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 2100/2017, întocmit de către SC PROIECT BOTOȘANI SRL , șef proiect URB arh. Tulbure Mihai, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții :

- S parcelă de referință = 407,00 mp
- P.O.T. = max. 76,00 %
- C.U.T. = max. 0,76
- „*Ivestiție inițială pe schema GBER (4.2) privind înființarea unei unități de producție la Martiniuc Mihaela întreprindere individuală*” - *funcțiune propusă asimilabilă cu prestări servicii și ateliere nepoluante cu maxim 5 angajați*
  - Regim de înălțime : P înalt – se menține cel existent

- H max la cornișă = 4,70 m, măsurat de la cota cea mai joasă a terenului sistematizat
- H max la coamă = 7,40 m, măsurat de la cota cea mai joasă a terenului sistematizat

**Art. 2** Prezenta hotărâre își menține valabilitatea pe o perioadă de 12 luni de la data aprobării.

**Art. 3** Documentația anexă, care a stat la baza fundamentării prezentei hotărâri se păstrează și arhivează de către Serviciul Autorizări în Construcții și Urbanism.

**Art. 4** Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Consilier,**

Botoșani, \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**Secretar, OANA-GINA GEORGESCU**