

## RAPORT DE SPECIALITATE

Se propune spre analiză și aprobarea Consiliului Local al municipiului Botoșani documentația de urbanism "Plan Urbanistic Zonal - **B-dul Mihai Eminescu, nr.193, Botoșani, CF/NC 65806, 52242**", întocmită de către S.C. CONCEPT S.R.L., - urbanist cu drept de semnătură Urb. Arh. Dan Octavian BOTEZ, în vederea realizării obiectivului "**CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE**", **B-dul Mihai Eminescu, nr.193, Botoșani, CF/NC 65806, 52242**, de către investitorul S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.

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. 341/16.05.2018 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 16 643,00mp, compusă din: CAD/CF 65806 - S = 15 491,00mp proprietate SC SOCAR PETROLEUM SA conform act alipire autentificat cu nr. 470/26.04.2018, și CAD/CF 52242 - S= 1152,00mp, proprietate Consiliul Local Botoșani, teren concesionat de SC SOCAR PETROLEUM SA, conform act adițional nr. 4515/2013 la contractul de concesiune nr. 4263/2012, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr.48 - GC+TE - zonă de gospodărire comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare;

- Funcțiuni admise: IS, LMu1, I1, Pp, CCr

Prin documentația prezentată se propune schimbarea zonei funcționale existente în PUG din GC+TE - zonă de gospodărire comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare în IS - zonă de instituții publice și servicii de interes general.

Studiul geotehnic anexat documentației afirmă că amplasamentul studiat nu este supus pericolului inundațiilor, iar terenul studiat este încadrat într-o zonă care are stabilitatea locală și generală asigurată în contextul actual, la data întocmirii documentației anexate. 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)

**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

**GC+TE** - zonă de gospodărire comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare

**CC** - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CCr - subzonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

**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 parcelele situate în B-dul Mihai Eminescu, nr.193, identificate prin CF/NC 65806, 52242, din GC+TE – zonă de gospodărire comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare - în zonă de instituții publice și servicii de interes general, subzonă pentru construcții comerciale (ISc).
- Determinarea condițiilor de construibilitate pe terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 16 643,00mp, în vederea construirii unui centru comercial
- Modificarea domeniului public al municipiului Botoșani și domeniului privat al SC SOCAR PETROLEUM SA, în zona accesului din str. Calea Națională, în vederea constituirii profilului transversal al străzii și asigurării accesului la terenul aferent obiectivului.

S teren necesar constituirii profilului transversal – cca. 659,61 mp din care:

- domeniu public – S cca.540,00mp
- domeniu privat - S cca.119,61mp

### SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața totală teren = 16 643,00mp,
  - domeniu privat al municipiului Botoșani – S = 1152,00mp
  - domeniu proprietate - S cca. 15 491,00mp
- Funcțiunea propusă – centru comercial
- S construită la sol  $S_c$  = cca. 5300,00 mp
- S construită desfășurată  $A_{cd}$  = cca. 5700,00 mp
- Regim de înălțime – P+E parțial
- Nr. niveluri = 1,1 niv.
- H max (la partea superioară a aticului) = 13,00 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = 31,85% - max 40%
  - pentru P.O.T. 40%, se va reduce suprafața destinată circulațiilor carosabile și parcărilor, dar cu respectarea prevederilor HG525/1996, Anexa 5, art.5.3.1. – min. 50%
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = 0,222 - max 0,40
- S spațiu verde amenajat - S = cca. 2100,00 mp (12,62% raportat la  $S_t$  = 16 643,00mp) – min. 10%
- Circulații carosabile și parcuri – S = cca. 9 243,00 mp
  - min. 50% în condițiile P.O.T. 40,00%
- Nr. parcuri – conform Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG525/1996, Anexa 5, art.5.3.1., necesarul minim de parcaje aferent funcțiunii propuse “- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000mp” astfel:
  - numărul minim necesar pentru obiectivul propus este de 143 locuri de parcare raportat la suprafață construită desfășurată cca. 5700,00 mp
  - prin documentație se propun 250 locuri parcare , din care:
    - 7 locuri pentru persoane cu dizabilități
    - 7 locuri mama și copilul

## **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.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.
- Modificarea domeniului public al municipiului Botoșani, în zona accesului din str. Calea Națională, în vederea constituirii profilului transversal al străzii și asigurării accesului la terenul aferent obiectivului.
  - S teren necesar constituirii profilului transversal – cca. 659,61 mp din care:
    - domeniu public – S cca.540,00mp
    - domeniu privat al SC SOCAR PETROLEUM SA - S cca.119,61mp
- Spațiul verde cu rol ambiental prevăzut în lungul limitei de proprietate spre str. Calea Națională și spre B-dul Mihai Eminescu, se va realiza cu o perdea de arbori și retras cu cca.1,5m de la viitorul aliniament al parcelei. Arborii vor fi dispuși la interval de cca.6 ÷ 7m.
- 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 “construire complex comercial, împrejmuire, racorduri și bransamente utilități, amenajare parcare, racorduri la drumurile publice”.**

**ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU**

**ÎNTOCMIT,  
LACRAMIOARA PARTENIE**

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

---

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea documentației “P.U.Z. - B-dul Mihai Eminescu, nr.193, Botoșani, CF/NC 65806, 52242” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE”**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,**

analizând propunerea d-lui viceprimar *Marian Murariu* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “P.U.Z. - B-dul Mihai Eminescu, nr.193, Botoșani, CF/NC 65806, 52242” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE”,

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 “P.U.Z. - B-dul Mihai Eminescu, nr.193, Botoșani, CF/NC 65806, 52242” în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE” de către investitorul SC SOCAR PETROLEUM SA pentru stabilirea condițiilor de constructibilitate a parcelei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 387/2018 întocmit de S.C. CONCEPT S.R.L.,- urbanist cu drept de semnătură Urb. Arh. Dan Octavian BOTEZ, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții:

- Suprafața totală teren = 16 643,00mp,
  - domeniu privat al municipiului Botoșani – S = 1152,00mp
  - domeniu proprietate - S cca. 15 491,00mp
- Funcțiunea propusă – centru comercial
- S construită la sol Sc = cca. 5300,00 mp
- S construită desfășurată Acd = cca. 5700,00 mp
- Regim de înălțime – P + E parțial
- Nr. niveluri = 1,1 niv.
- H max (la partea superioară a aticului) = 13,00 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) - max 40%
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) - max 0,40
- S spațiu verde amenajat - S = cca. 2100,00 mp (12,62% raportat la St = 16 643,00mp) – min. 10%
- Circulații carosabile și parcări – S = cca. 9 243,00 mp - min. 50%
- Nr. parcări – min. 160 locuri de parcare
- Toate devierile de rețele de utilități sau lucrările de protejare a acestora necesare ca urmare a realizării obiectivului, se vor realiza pe cheltuiala investitorului.
- Modificarea domeniului public al municipiului Botoșani, în zona accesului din str. Calea Națională și în zona accesului din B-dul Mihai Eminescu, în vederea constituirii profilului transversal al străzii și asigurării acceselor la terenul aferent obiectivului.

S teren necesar constituirii profilului transversal în zona accesului din str. Calea Națională – cca. 659,61mp din care:

- domeniu public – S cca.540,00mp
  - domeniu privat al SC SOCAR PETROLEUM SA - S cca.119,61mp
- Spațiul verde cu rol ambiental prevăzut în lungul limitei de proprietate spre str. Calea Națională și spre B-dul Mihai Eminescu, se va realiza cu o perdea de arbori și retras cu cca.1,5m de la viitorul aliniament al parcelei. Arborii vor fi dispuși la interval de cca.6 ÷ 7m.
  - Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități urbane.
  - Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele obținute în vederea amenajării acceselor 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 pentru modificarea domeniului public al municipiului Botoșani, în zona accesului din str. Calea Națională și din B-dul Mihai Eminescu, în vederea constituirii profilului transversal al străzii și asigurării accesului la terenul aferent obiectivului, 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. Calea Națională și din B-dul Mihai Eminescu 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. \_\_\_\_\_