

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, NC/CF 67741“ în vederea realizării obiectivului “INTRODUCERE
ÎN INTRAVILAN (3472,38 mp) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,
analizând propunerea d-lui primar *Cosmin-Ionuț Andrei* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “ Plan Urbanistic Zonal – extravilanul municipiului Botoșani, NC/CF 67741” în vederea realizării obiectivului „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN (S=3472,38 mp) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**”

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 “ **Plan Urbanistic Zonal și Regulament local de urbanism aferent - extravilanul municipiului Botoșani, NC/CF 67741**” în vederea realizării obiectivului “ **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN (S=3472,38 mp) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**” de către investitorii persoane fizice, conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. C534.21, întocmit de către S.C. CONCEPT S.R.L., coordonator urbanistic arh. urb. Dan Botez, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții :

- Suprafața totală teren proprietate privată = **7.100,00 mp**, din care:
 - Teren propus a fi introdus în intravilan **S= 3472,38 mp**
 - Parcele locuințe (4 loturi) S= 2951,16 mp
 - lot 1 S=992,73 mp
 - lot2 S=637,81 mp
 - lot3 S=660,31 mp
 - lot4 S=660,31 mp
 - Drum privat deschis circulației publice S=349,72 mp- alee carosabilă cu profil transversal de 3,50 m și alveole depășire
 - Drum propus pentru trecere în domeniul public S= 171,50 mp
 - Teren menținut în extravilan **S= 3627,62 mp**
- **Funcțiunea propusă – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare)**

PROPUNERE INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE PENTRU ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.:

- P.O.T. – max. 30%
- C.U.T. – max 0,50
- Regim de înălțime : max. D+P+1E/M
 - H maxim cornișă = 10,00 m, măsurat de la cota terenului sistematizat
- Nr. niveluri = max.3 niv.
- S spațiu verde amenajat – Stotal = 1336,74 mp (38,50%) – min. 30% raportat la fiecare din parcelele destinate locuințelor
- Nr. parcări – minimum 1 loc de parcare / unitate de locuit. Maximum 5 parcări / parcelă. Pentru funcțiunile complementare – conform normelor tehnice în vigoare. Se interzice gararea autovehiculelor pe spațiul public.
- Drumurile de acces la terenurile aferente obiectivelor propuse se vor realiza prin :
 - Alee carosabilă (171,50 mp) cu traseu în prelungirea căii de acces din str. Ion Creangă , cu profil transversal de 3,50 m și o suprafață pentru manevre de întoarcere și care va face trecerea către terenurile agricole – proprietăți private, aflate în zona de est a terenurilor studiate (lot 5.1- 171,50 mp teren propus a fi trecut în domeniul public al municipiului)
 - Alee (semi)carosabilă (349,72 mp), cu traseu adiacent limitei de proprietate vestice, cu o lungime de până la 100 ml, cu profil transversal de 3,50 m, alveole depășire de minim 2,00 m lațime și minim 5,00m lungime la maxim 25m distanță și cu spațiu de întoarcere vehicule la limita sudică.
- Racordarea obiectivelor propuse la rețelele tehnico - edilitare se va asigura în sistem propriu pe fiecare lot, conform reglementărilor tehnico-edilitare propuse prin documentație.
- Conform avizului favorabil nr. 562.562/17.08.2021 emis de Ministerul Afacerilor Interne- Directia logistica , solicitantul, precum și beneficiarii ulteriori, nu vor putea emite reclamații, precum și plângeri, pretenții, cu privire la disconfortul creat de mirosul de praf de pușcă sau de zgomotul produs pe perioada executării ședințelor de tragere, asumându-și în totalitate eventualele inconveniente, despre care vor fi informați de actualii proprietari, înainte de încheierea actelor de vânzare –cumpărare a suprafețelor de teren parcelate.
- 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 Prezenta hotărâre își menține valabilitatea pe o perioadă de 5 ani 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.

INIȚIATOR,
Primar,
Cosmin-Ionuț Andrei

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar General,
Ioan Apostu

Nr. INT. 486/03.02.2022

**Aprobat,
Primar,
Cosmin-Ionuț Andrei**

**REFERAT DE APROBARE
pentru aprobarea documentației
“Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - extravilanul municipiului
Botoșani, NC/CF 67741”
în vederea realizării obiectivului
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ”**

Având în vedere proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism “Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent **extravilanul municipiului Botoșani, NC/CF 67741**” în vederea realizării obiectivului „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**” și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism și Autorizări în construcții, vă rugăm să aprobați supunerea spre consultare publică și dezbateră în ședința ordinară a Consiliul Local al Municipiului Botoșani a proiectului de hotărâre prezentat.

Serviciul Urbanism și Autorizări în construcții,
Consilier superior,
Arh. Mihaela Sfetcu

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, NC/CF 67741**”, întocmită de către S.C. CONCEPT S.R.L., urbanist cu drept de semnătură arh. urb. Dan Botez, în vederea realizării obiectivului “**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**”, de către investitori persoane fizice.

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. 424/26.05.2021, 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 7100,00mp (din care 3472.38 mp propus pentru a fi trecut în intravilan), aparține solicitanților, fiind proprietate privată, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 58 - Extravilan – TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi).

Prin documentația prezentată se propune introducerea în intravilan a suprafeței 3472.38mp 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).

Studiul geotehnic, anexat documentației, stabilește o zonă în partea de nord a amplasamentului, zonă platou care nu ridică probleme de stabilitate și nu este supusă pericolului inundațiilor. Această zonă (3472.38 mp) se propune pentru introducerea în intravilan în vederea construirii de locuințe. Studiu geotehnic poate fi folosit pentru întocmirea documentațiilor de urbanism, pentru alte faze de proiectare fiind necesară completarea documentației prin extinderea lucrărilor de teren și încercărilor de laborator.

S-a obținut avizul favorabil nr. 561/15.10.2021 privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, a terenului cu suprafața 3472.38 mp.

S-a obținut avizul favorabil nr. 562.562/17.08.2021 emis de Ministerul Afacerilor Interne- Direcția logistică, cu următoarele condiții: solicitantul, precum și beneficiarii ulteriori, să nu emită reclamații, precum și plângeri, pretenții, cu privire la disconfortul creat de mirosul de praf de pușcă sau de zgomotul produs pe perioada executării ședințelor de tragere, asumându-și în totalitate eventualele inconveniente, despre care vor fi informați de actualii proprietari.

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 suprafața de 3472,38mp ce va fi dezmembrată din suprafața totală de 7100,00 mp a terenului situat în extravilanul municipiului Botoșani, identificat prin NC/CF 67741, din ZONĂ CU TERENURI AGRICOLE T.A.G. – în LMu1- 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 constructibilitate pe terenul propus a fi introdus în intravilan, în suprafață de 3472,38mp, în vederea construirii de locuințe unifamiliale
- Reglementarea drumurilor de acces la terenurile aferente obiectivelor propuse, prin prelungirea căii de acces reglementată prin PUZ+RLU- “Introducere în intravilan teren S=17500mp în vederea construirii de locuințe” aprobat prin HCL nr.25/30.01.2019, asigurarea accesului (prin drum trecut în domeniul public) la terenurile agricole situate la est de amplasament și asigurarea accesului prin drum public proprietate a riveranilor la parcelele propuse și la suprafața de teren din partea de sud a amplasamentului propusă a fi menținută în extravilan.

SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața totală teren proprietate privată = **7.100,00 mp**, din care:
 - Teren propus a fi introdus în intravilan **S= 3472,38 mp astfel**
 - Parcele locuințe (4 loturi) S= **2951,16 mp**
 - lot 1 S=992,73 mp
 - lot2 S=637,81 mp
 - lot3 S=660,31 mp
 - lot4 S=660,31 mp
 - Drum privat deschis circulației publice S=**349,72 mp**- alee carosabilă cu profil transversal de 3,50 m și alveole depășire
 - Drum propus pentru trecere în domeniul public S= 171,50 mp
 - Teren menținut în extravilan S= 3627,62 mp
- **Funcțiunea propusă** – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare)

PROPUNERE INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE PENTRU ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.:

- P.O.T. – max. 30%
- C.U.T. – max 0,50
- Regim de înălțime : max. D+P+1E/M
 - H maxim cornișă = 10,00 m, măsurat de la cota terenului sistematizat
- Nr. niveluri = max.3 niv.
- S spațiu verde amenajat – Stotal = cca.1336,74 mp (38,50%) – min. 30% raportat la fiecare din parcelele destinate locuințelor
- Nr. parcări – minimum 1 loc de parcare / unitate de locuit. Maximum 5 parcări / parcelă. Pentru funcțiunile complementare – conform normelor tehnice în vigoare. Se interzice gararea autovehiculelor pe spațiul public.

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. 47¹*) (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 va asigura, până la dezvoltarea rețelei edilitare de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare în zonă, în sistem propriu pe fiecare lot, conform reglementărilor tehnico-edilitare propuse prin documentație.
- Conform avizului favorabil nr. 562.562/17.08.2021 emis de Ministerul Afacerilor Interne- Directia logistica , solicitantul, precum și beneficiarii ulteriori, nu vor putea emite reclamații, precum și plângeri, pretenții, cu privire la disconfortul creat de mirosul de praf de pușcă sau de zgomotul produs pe perioada executării ședințelor de tragere, asumându-și în totalitate eventualele inconveniente, despre care vor fi informați de actualii proprietari, înainte de încheierea actelor de vânzare –cumpărare a suprafețelor de teren parcelate.
- 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 in intravilan in vederea construirii de locuinte ”.

**ARHITECT ȘEF,
ALEXANDRU AGAVRILOAE**

**ÎNTOCMIT,
MIHAELA SFETCU**