

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 - Șoseaua Iașului nr. 13 A, CAD/CF 55132 și 68594**”, întocmită de către S.C. CONCEPT S.R.L., urbanist cu drept de semnătură arh. urb. Dan Botez, în vederea realizării obiectivului “**Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale**”, 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. 396/14.05.2021, 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 15875 mp este proprietate privată persoane fizice, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 59 - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m),

Terenul a fost introdus în intravilan urmare aprobării documentației urbanistice PUZ nr. 30 / 2007, aprobată cu HCL Botosani nr. 44 / 2008

Funcțiunea dominantă în U.T.R. 59 : LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P, (locuințe și funcțiuni complementare), clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m)

Funcțiuni complementare admise: IS, LMu2, LMre1 (în zona definită-Calea Națională), I1, I2,A,Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TA

Funcțiuni interzise: LMrf1, LMrf2, LMre1, LMre2,Liu1, Liu2, CCf, S,

Prin documentația prezentată se propune:

- pentru loturile propuse 2-27, destinate construirii de locuințe individuale, se menține zona funcțională existentă în PUG – LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1E, P+2E (locuințe și funcțiuni complementare), înălțimi de până la 10,00m,

- pentru lotul propus 1 – se propune modificarea destinației funcționale corespunzător CCr - zonă pentru căi de comunicație rutieră.

Studiul geotehnic, anexat documentației, stabilește că în condițiile actuale, la data întocmirii studiului geotehnic amplasamentul nu prezintă fenomene active și nu este inundabil.

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:

- Menținerea zonei funcționale existente în PUG – LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1E, P+2E (locuințe și funcțiuni complementare), înălțimi de până la 10,00m

- Determinarea condițiilor de construibilitate pe terenul ce face obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 15875 mp (NC55132-15000mp+ NC68594-875mp), din care, lotul 1 propus în suprafață 3052.91mp este destinat creării de căi de comunicație rutieră – drum

SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața parcelei de referință =15875 mp (NC 55132-15000mp+ NC 68594-875mp)

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)

- Loturile 2-27 destinate construirii de locuințe individuale
 - Regim de înălțime D+P+M/1E (max 3 niveluri supraterane)
 - H max la cornișă = 10,00 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
 - Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = max.35,00% / lot
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = max 0,75 / lot
 - Retrageri minime
 - retrageri față de aliniament spre lot 1 cale acces – min 5,00m
 - retrageri față de limitele laterale – minim 2,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
 - * excepție pentru constructii cuplate cu amplasament pe loturi invecinate
 - **cu acceptul notarial al vecinului amplasamentul poate fi la limita lotului
 - retrageri față de limita posterioară – min 3,00m
 - Nr. parcări – min 1loc parcare/unitate de locuit. Maximum 5 parcări / parcelă. Pentru funcțiunile complementare – conform normelor tehnice în vigoare.
 - Lotul 1 - 3052.91 – CCr - căi de comunicație rutieră (drum)

PRECIZĂRI / OBSERVAȚII / CONCLUZII:

Rezultatele informării și consultării publicului, raportul de informare și consultare a publicului:

Au fost afișate pe site –ul primăriei www.primariabt.ro, secțiunea „primaria-planuri urbanistice” în data de 09.06.2022 și sunt anexate la raportul de specialitate.

Având în vedere Raportul de consultare și informare a publicului, întocmit conform procedurii 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, publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Botoșani, în conținutul căruia se precizează că în perioada stabilită pentru informarea și consultarea publicului nu s-au înregistrat sesizări, propuneri sau obiecțiuni privind obiectivul propus.

În concluzie, prevederile din documentația de urbanism respectă prevederile legale incidente în materie și poate fi promovată spre aprobare.

Propunem: aprobare P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea următoarelor condiții:

- Suprafața parcelei de referință =15875 mp (NC 55132-15000mp+ NC 68594-875mp)

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)

- Loturile 2-27 destinate construirii de locuințe individuale
 - Regim de înălțime D+P+M/1E (max 3 niveluri supraterane)
 - H max la cornișă = 10,00 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
 - Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = max.35,00% / lot
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = max 0,75 / lot
 - Retrageri minime
 - retrageri față de aliniament spre lot 1 cale acces – min 5,00m
 - retrageri față de limitele laterale – minim 2,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
 - * excepție pentru constructii cuplate cu amplasament pe loturi invecinate
 - **cu acceptul notarial al vecinului amplasamentul poate fi la limita lotului
 - retrageri față de limita posterioară – min 3,00m

- Nr. parcări – min 1loc parcare/unitate de locuit. Maximum 5 parcări / parcelă. Pentru funcțiunile complementare – conform normelor tehnice în vigoare.
- Lotul 1 - 3052.91 – CCr - căi de comunicație rutieră (drum)
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorii, inclusiv lucrările tehnico-edilitare, indiferent de regimul juridic al terenurilor pe care se realizează acestea (proprietate privată sau publică).
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.
- Pe domeniul public și privat al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare inclusiv pentru configurarea accesului carosabil și pietonal, în vederea asigurării accesurilor la terenul aferent obiectivelor, așa cum este prezentat în documentația de urbanism 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.

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 “Parcelare teren in vederea construirii de locuințe individuale”.

**ARHITECT ȘEF,
ALEXANDRU AGAVRILOAE**

**ÎNTOCMIT,
MIHAELA SFETCU**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
pentru aprobarea documentației “ Plan Urbanistic Zonal și Regulament local de urbanism aferent -
Șoseaua Iașului nr. 13 A, CAD/CF 55132 si 68594“ în vederea realizării obiectivului “ Parcelare teren în
vederea construirii de locuințe individuale”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,
analizând propunerea d-lui primar *Cosmin-Ionuț Andrei* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “ Plan Urbanistic Zonal – Șoseaua Iașului nr. 13 A, CAD/CF 55132 si 68594” în vederea realizării obiectivului „Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”

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 - Șoseaua Iașului nr. 13 A, CAD/CF 55132 si 68594**” în vederea realizării obiectivului “ **Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale**” de către investitorii persoane fizice, conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. C555.21, 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 :

Pentru parcela de referință =15875 mp (NC 55132-15000mp+ NC 68594-875mp) se propune menținerea subzonei funcționale existente LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu înălțimi până 10,00m.

Se propun 27 loturi din care:

o Loturile 2-27 destinate construirii de locuințe individuale

- Regim de înălțime D+P+M/1E (max 3 niveluri supraterane)
- H max la cornișă = 10,00 m (măsurat de la cota terenului sistematizat)
 - Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = max.35,00% / lot
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = max 0,75 / lot
 - Retrageri minime
 - retrageri față de aliniament spre lot 1 cale acces – min 5,00m
 - retrageri față de limitele laterale – minim 2,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
 - * exceptie pentru constructii cuplate cu amplasament pe loturi invecinate
 - **cu acceptul notarial al vecinului amplasamentul poate fi la limita lotului
 - retrageri față de limita posterioară – min 3,00m
 - Nr. parcări – min 1loc parcare/unitate de locuit. Maximum 5 parcări / parcelă. Pentru funcțiunile complementare – conform normelor tehnice în vigoare.

- Lotul 1 - 3052.91 – CCr - căi de comunicație rutieră (drum)
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorii, inclusiv lucrările tehnico-edilitare, indiferent de regimul juridic al terenurilor pe care se realizează acestea (proprietate privată sau publică).
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.
- Pe domeniul public și privat al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare inclusiv pentru configurarea accesului carosabil și pietonal, în vederea asigurării accesurilor la terenul aferent obiectivelor, așa cum este prezentat în documentația de urbanism 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. 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**