

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 -str. PECO nr. 13, Nr. Cad/CF 68920**”, întocmită de către **S.C. MA-DA PROIECT S.R.L.**, urbanist cu drept de semnătură arh. urb. Dan Botez, în vederea realizării obiectivului “**Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe înșiruite, funcțiuni complementare (spațiu comercial și platformă deșeuri), amenajări exterioare, racorduri utilități**”, de către investitor S.C. PROFIZO. BEK S.R.L.

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. 701/22.09.2021, 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 14953.00mp aparține solicitantului, fiind proprietate privată, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul studiat este situat în municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 56 - ZONA INDUSTRIALĂ IV – I2 – subzonă preponderent unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1 (partial), LMu2 (parțial).

Funcțiunea dominantă: I1;

Funcțiuni complementare admise în UTR: IS, LMu1, LIu1, I2, Pp, GC+TE, CCr;

Funcțiuni interzise în UTR: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S.

Studiul geotehnic anexat documentației afirmă că amplasamentul studiat nu este supus pericolului inundațiilor și are stabilitatea locală și generală asigurată și se poate realiza investiția propusă.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele și acordurile în baza cărora se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de urbanism aferent documentației de urbanism

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:

- Modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcela situată în str. **PECO nr. 13, Nr. Cad/CF 68920**, corespunzător funcțiunilor propuse LMu2 –subzonă predominant rezidențială (locuințe înșiruite și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban (până la 10m) și Is – instituții publice și servicii de interes general (ISc și ISps).
- Determinarea condițiilor de construibilitate pe terenul ce face obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 14953.00mp.

SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața totală teren S= 14953.00mp
- 11 loturi pentru locuințe unifamiliale înșiruite (**50 locuințe** grupate în tronsoane de câte 4 și 5 locuințe)

Suprafața teren totală loturi locuințe înșiruite S = 11.000,35 mp

- LOT 1 - S= 863,35 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 2 - S= 886,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 3 - S= 1.017,95 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 4 - S= 1.146,80 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 5 - S= 1.104,75 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 6 - S= 1.056,30 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 7 - S= 1.055,10 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 8 - S= 883,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 9 - S= 1.051,00 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 10 - S= 883,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
- LOT 11 - S= 1.051,00 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

POT max.42%; CUT max. 1

H max la streșină - 6,50m ; H max la coamă - 8,50m

- 1 lot pentru zona comercială (L12)- S= 523,80
construcție izolată pentru comerț și prestări servicii
- regim mic de înălțime – parter înalt/ P+1 cu înălțime maximă de 10,00 m;
- P.O.T. – max 50%, C.U.T. – max 1
- 1 lot pentru lărgirea străzii Peco (L15) – S= 205,00 mp;
- 1 lot pentru circulațiile din incintă (L13) – S=2526,15 mp;
- 1 lot pentru înființarea unui loc de joacă și spațiu verde (L14) – S=594,30 mp
- Locuri de parcare:
 - min. 50 locuri zona rezidențială+ 7 loc vizitatori (se va respecta min. 1loc/unitate de locuit și parcare vizitatori conf. RGU)-
 - min. 3 locuri zona IS(ISc și ISps) – Numărul de parcări propuse se va raporta și corela la destinația spațiilor din cadrul clădirii
- Se vor amenaja spații verzi S= 2,990.60 mp (cca. 20,00% din suprafața totală a terenului)
- Acces pietonal și auto: din strada Peco - se va ceda o suprafață de teren de 205,00 mp (LOT15) pentru a permite lărgirea străzii Peco.

REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI, RAPORTUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI: Au fost afișate pe site –ul primăriei www.primariabt.ro, secțiunea „primăria-planuri urbanistice” în data de 15.02.2022 și sunt anexate la raportul de specialitate

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.

Condiții:

- Suprafața totală teren S= 14953.00mp
- Funcțiunea propusă – pentru amplasamentul studiat se propune modificarea zonei funcționale așa cum este

prevăzută în PUGB, pentru parcela situată în str. **PECO nr. 13, Nr. Cad/CF 68920**, corespunzător funcțiunilor propuse LMu2 –subzonă predominant rezidențială (locuințe înșiruite și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban (până la 10m) și Is – instituții publice și servicii de interes general (ISc și ISps).

- 11 loturi pentru locuințe unifamiliale înșiruite (**50 locuințe** grupate în tronsoane de câte 4 și 5 locuințe)
Suprafață teren totală loturi locuințe înșiruite S = 11.000,35 mp
 - LOT 1 - S= 863,35 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 2 - S= 886,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 3 - S= 1.017,95 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 4 - S= 1.146,80 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 5 - S= 1.104,75 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 6 - S= 1.056,30 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 7 - S= 1.055,10 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 8 - S= 883,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 9 - S= 1.051,00 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 10 - S= 883,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;
 - LOT 11 - S= 1.051,00 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

POT max.42%; CUT max. 1
H max la streășină - 6,50m ; H max la coamă - 8,50m
- 1 lot pentru zona comercială (L12)- construcție izolată pentru comerț și prestări servicii S=530,60 mp
 - regim mic de înălțime – parter înalt/ P+1 cu înălțime maximă de 10,00 m;
 - P.O.T. – max 50%, C.U.T. – max 1
- 1 lot pentru lărgirea străzii Peco (L15) – S= 205,00 mp;
- 1 lot pentru circulațiile din incintă (L13) – S=2526,15 mp;
- Locuri parcare vizitatori: V1-V7-96,60 mp
- 1 lot pentru înființarea unui loc de joacă și spațiu verde (L14) – S=594,30 mp
- Locuri de parcare:
 - min. 50 locuri zona rezidențială+ 7 loc vizitatori (se va respecta min. 1loc/locuință și parcări vizitatori)
 - min. 3 locuri zona IS (ISc și ISps) –necesarul de locuri de parcare pentru clădirile ce înglobează spații cu diferite destinații se vor dimensiona conform art 5.13 din anexa 5 la regulamentul R.G.U. (HG525/1996).
- Se vor amenaja spații verzi S= 2,990.60 mp (cca. 20,00% din suprafața totală a terenului)
- Acces pietonal și auto: din strada Peco - se va ceda către Municipiul Botoșani o suprafață de teren de 205,00=mp (LOT15) în vederea configurării și dimensionării străzii Peco.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități urbane.
- Se vor respecta prevederile cap 3 din Normele de apărare împotriva incendiilor către vecinătăți aprobate prin O.M.A.I. nr. 163/2007, corelate cu prevederile pct. 2.2.1-2.2.3 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99
- Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014 actualizat.
- Autorizația de construire pentru realizarea obiectivelor propuse prin documentație, pe amplasamentul ce a generat PUZ-ul, se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea configurării și dimensionării străzii Peco , în concordanță cu prevederile documentației de urbanism.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin studiile de specialitate și avizele obținute în vederea amenajării accesului la amplasamentul studiat, respectiv lucrările necesare pentru configurarea străzii Peco și a circulațiilor auto și pietonale propuse, în concordanță cu documentația tehnică privind sistematizarea rutieră, verificată de verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., la cerința A4-B2-D2.
- 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).

- Terenul, construcțiile ,circulațiile din incintă și amenajările se vor administra în regim privat.

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 -str. PECO nr. 13, Nr. Cad/CF 68920, în vederea realizării obiectivului “*Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe înșiruite, funcțiuni complementare (spațiu comercial și platformă deșeuri), amenajări exterioare, racorduri utilități*”.

**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 - strada Peco nr. 13, Nr. Cad/CF 68920” în vederea realizării obiectivului “ Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe înșiruite, funcțiuni complementare (spațiu comercial și platformă deșeuri), amenajări exterioare, racorduri utilități ”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea d-lui primar *Cosmin-Ionuț Andrei* cu privire la aprobarea unei documentații de urbanism “ Plan Urbanistic Zonal – strada PECO nr. 13, Nr. Cad/CF 68920” în vederea realizării obiectivului „*Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe înșiruite, funcțiuni complementare (spațiu comercial și platformă deșeuri), amenajări exterioare, racorduri utilități*”

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 - strada Peco, nr. 13, Nr. Cad/CF 68920**” în vederea realizării obiectivului “ *Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe înșiruite, funcțiuni complementare (spațiu comercial și platformă deșeuri), amenajări exterioare, racorduri utilități*” de către investitor S.C. PROFI IZO. BEK S.R.L., conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 340.U., întocmit de către S.C. MA-DA PROIECT S.R.L., coordonator urbanistic arh. urb. Dan Botez, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții :

- Suprafața totală teren S= 14953.00mp
- Funcțiunea propusă – pentru amplasamentul studiat se propune modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcela situată în str. **PECO nr. 13, Nr. Cad/CF 68920**, corespunzător funcțiunilor propuse LMu2 –subzonă predominant rezidențială (locuințe înșiruite și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban (până la 10m) și Is – instituții publice și servicii de interes general (ISc și ISps).

- 11 loturi pentru locuințe **unifamiliale înșiruite (50 locuințe** grupate în tronsoane de câte 4 și 5 locuințe)

Suprafața teren totală loturi locuințe înșiruite S =11.000,35 mp

LOT 1 - S= 863,35 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 2 - S= 886,70 mp – 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 3 - S= 1.017,95 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 4 - S= 1.146,80 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 5 - S= 1.104,75 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 6 - S= 1.056,30 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 7 - S= 1.055,10 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 8 - S= 883,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 9 - S= 1.051,00 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 10 - S= 883,70 mp - 4 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

LOT 11 - S= 1.051,00 mp - 5 locuințe înșiruite propuse pe parcelă;

POT max.42%; CUT max. 1

H max la streșină - 6,50m ; H max la coamă - 8,50m

- 1 lot pentru zona comercială (L12)- construcție izolată pentru comerț și prestări servicii S=530,60 mp
 - regim mic de înălțime – parter înalt/ P+1; H max- 10,00 m;
 - P.O.T. – max 50%, C.U.T. – max 1
- 1 lot pentru lărgirea străzii Peco (L15) – S= 205,00 mp;
- 1 lot pentru circulațiile din incintă (L13) – S=2526,15 mp; V1-V7-96,60 mp-loc parcare vizitatori
- 1 lot pentru înființarea unui loc de joacă și spațiu verde (L14) – S=594,30 mp
- Locuri de parcare:
 - min. 50 locuri zona rezidențială+ 7 loc vizitatori (se va respecta min. 1loc/locuință și parcări vizitatori)
 - min. 3 locuri zona IS (ISc și ISps) –necesarul de locuri de parcare pentru clădirile ce înglobează spații cu diferite destinații se vor dimensiona conform art 5.13 din anexa 5 la regulamentul R.G.U. (HG525/1996).
- Se vor amenaja spații verzi S= 2,990.60 mp (cca. 20,00% din suprafața totală a terenului)
- Acces pietonal și auto: din strada Peco - se va ceda către Municipiul Botoșani o suprafață de teren de 205,00=mp (LOT15) în vederea configurării și dimensionării străzii Peco.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități urbane.
- Se vor respecta prevederile cap. 3 din Normele de apărare împotriva incendiilor către vecinătăți aprobate prin O.M.A.I. nr. 163/2007, corelate cu prevederile pct. 2.2.1-2.2.3 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99
- Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014 actualizat.
- Autorizația de construire pentru realizarea obiectivelor propuse prin documentație, pe amplasamentul ce a generat PUZ-ul, se va emite numai după efectuarea tuturor operațiunilor de natură cadastrală și juridică necesare, în vederea configurării și dimensionării străzii Peco , în concordanță cu prevederile documentației de urbanism.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin studiile de specialitate și avizele obținute în vederea amenajării accesului la amplasamentul studiat, respectiv lucrările necesare pentru configurarea străzii Peco și a circulațiilor auto și pietonale propuse, în concordanță cu documentația tehnică privind sistematizarea rutieră, verificată de verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., la cerința A4-B2-D2.
- 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).
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

Art. 2 Se aprobă, pentru obiectivul aprobat prin Art.1, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru configurarea accesului carosabil și pietonal, în vederea asigurării accesului la terenurile aferente obiectivelor, în concordanță cu documentația tehnică privind sistematizarea rutieră verificată de verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., la cerința A4-B2-D.

Art. 3 Prezenta hotărâre își menține valabilitatea pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării.

Art. 4 Documentația anexă, care a stat la baza fundamentării prezentei hotărâri se păstrează și arhivează de către Serviciul Autorizări în Construcții și Urbanism.

Art. 5 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