

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 - strada Războieni nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582**”, întocmită de către S.C. MA-DA PROIECT S.R.L.– coordonator proiect urb. arh. Dan Octavian Botez, în vederea realizării obiectivului “ Dezvoltare zonă rezidențială – construire locuințe colective S+P+4/5(*5retras), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de șantier ”, 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. 706/22.09.2021, în baza căruia s-a întocmit documentația de urbanism și au fost obținute avizele și acordurile prevăzute de lege.

Terenurile necesare realizării obiectivelor (3 parcele), în suprafață totală de 2.953,00 mp din acte (respectiv 2.984,00 mp din măsurători), aparțin solicitantului, fiind proprietate privată, nu poate fi revendicat, nu este în litigiu.

Terenul studiat este situat în municipiului Botoșani, U.T.R. nr. 5 – MIORIȚA - situată în totalitate în intravilan, parțial în zona centrală a municipiului – Centrul principal Botoșani și parțial în Centrul istoric Botoșani și zona istorică Botoșani – Subzona Armenească.

- Teren 1(Războieni nr.5 – CF 68582) : parțial în LI1-subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) și parțial IS – zonă de instituții și servicii publice
- Terenul 2 (Războieni nr.2 și Războieni nr.4 – CF 68803, CF 51547) Parcela 51547 se află în LMu1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P,P+1,P+2 cu înălțimea până 10m. Parcela 68803- parțial în LIu1-subzona exclusiv rezidențială(locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) și parțial în LMu1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P,P+1,P+2 cu înălțimea până 10m

Prin documentația prezentată se propune modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcelele situate în Războieni nr. 2, 4 și 5, corespunzător funcțiunilor propuse LIu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m). Conform prevederilor din PUG (art. 8.5.) zonele cu terenuri neconstruite sunt destinate extinderii zonelor de tip LIu1 și LIu2.

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:

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 10,00 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

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 **Războieni nr. 2, 4 și 5**, corespunzător funcțiunilor propuse **LIu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)** astfel:
 - Teren 1 - CF 68582- parcela de referință S teren = 1.304,00 mp acte (1.369,00 mp măsurători) – se extinde funcțiunea existentă LIu1 prin modificarea zonei aflate parțial în IS – zonă de instituții și servicii publice în LIu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
 - Teren 2 - CF 68803, CF 51547_ parcela de referință S teren = 1.649,00mp acte (1615,00 mp masuratori) – se extinde funcțiunea existentă LIu1 prin modificarea zonei aflate parțial în LMu1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P,P+1,P+2 cu înălțimea până 10m în LIu1 subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)
- Determinarea condițiilor de constructibilitate pe terenul ce face obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 2.953,00 mp din acte (respectiv 2.984,00 mp din măsurători), în vederea realizării obiectivului “Dezvoltare zonă rezidențială – construire locuințe colective S+P+4/5(*5retras), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de șantier”.

SOLUȚII PROPUSE:

- Suprafața totală teren S= 2.953,00 mp (2.984,00 mp măsurători)
- Funcțiunea propusă – LIu1 - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban peste 10,00m.
- Terenul 1(str. Războieni nr.5–CF 68582)–parcela de referință S = 1.304,00 mp acte (1.369,00 mp măsurători)
 - Construcții propuse: bloc locuințe colective - 32 apartamente
 - Sc propus = 545,00mp
 - Scd propus =cca 4400,00mp (inclusiv subsolul) – Suprafata construita desfasurata pentru calcul C.U.T. nu va include suprafața spațiilor destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor- conf. legea 350/2001 anexa nr.2 , definirea termenilor utilizați în lege - Sdc calcul CUT = 2.865,00 mp
 - Nr. niveluri = 5,5 niv
 - Regim de înălțime – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS)
 - H max. atic P+5= 21,00m, Hmax. P+4=17,50m
 - Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = 40,00%
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = 2,20
 - S spațiu verde amenajat = 20,00% – min. 10,00%
 - Circulații pietonale, carosabile și parcări de incintă – cca 550 mp- max. 40,00%
 - Nr. locuri parcare – minim 32 locuri - minim 1 loc/apartament
- Terenul 2 – str. Războieni nr.2 și nr. 4 – CF 68803, CF 51547 - parcela de referință S =1.649,00mp acte (1.615,00 mp măsurători)

- Construcții propuse: bloc locuințe colective - 34 apartamente
- Sc propus = 646,00mp
- Scd propus =cca 4400,00mp (inclusiv subsolul) – Suprafata construita desfasurata pentru calcul C.U.T. nu va include suprafata spațiilor destinate protecției civile, suprafata balcoanelor, logiilor- conf. legea 350/2001 anexa nr.2 – definirea termenilor utilizați în lege Sdc calcul CUT = 3.230,00 mp
- Nr. niveluri = 5,00 niv
- Regim de înălțime – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS)
- H max. atic P+5= 21,00m, Hmax. P+4=17,50m
 - Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) = max. 40,00%
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) = 2,00
 - S spațiu verde amenajat - S = cca. 323,00mp =20,00%
 - Circulații pietonale, carosabile și parcuri de incintă – 646 mp- max. 40,00%

▪ ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE

În zona terenului 1 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 80,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 48,00 m și va fi remodelată astfel:

- acces carosabil la parcelă – S = cca 18,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcela – S = 62,00 mp;

În zona terenului 2 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 40,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 42,00 m și va fi remodelată astfel:

- acces carosabil la parcelă – S = cca 10,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcela – S = 32,00 mp;

PRECIZĂRI / OBSERVAȚII / CONCLUZII:

▪ Având în vedere următoarele:

- 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 II – etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și RLU aferent,

- documentația de urbanism pe baza căreia se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent este însoțită de toate documentele, avizele favorabile și studiile necesare solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 706/22.09.2021, în condițiile Legii, dintre care:

- Aviz MINISTERUL CULTURII nr. 37/U 30.03.2022. În cadrul Comisie Zonale a Monumentelor Istorice nr. 7, Suceava , desfășurată în data de 24 martie 2022 și în baza Legii 422/2001, MINISTERUL CULTURII a acordat Aviz favorabil fără condiții

- Aviz de amplasare în parcelă nr. 269/22/SU/BT din 31.03.2022 emis de Inspectoratul pentru situații de urgență Nicolae Iorga Botoșani prin care se avizează din punctul de vedere al securității la incendiu amplasarea în parcelă investiția menționată mai sus.

- Notificare Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate publică Botoșani – nr. 8304/ 05.04.2022 , prin care se specifică că proiectul este în concordanță cu Normele de Igienă și Sănătate Publică privind Mediul de Viață al Populației , aprobate prin ordinul M.S. nr. 119/2014

- Decizia etapei de încadrare nr 15/02.05.2022 – emisă de Agenția pentru protecția Mediului

- Aviz de amplasament nr 290316/21.04.2022 și punctul de vedere al SC NOVA APASERV S.A. nr. 2720/06.05.2022 – prin care ne informează că în zona străzii Războieni, unde este dezvoltat obiectivul există posibilitatea de branșare/racordare la rețeaua publică de apă și canalizare aflată în exploatarea SC NOVA APASERV S.A.

- Aviz favorabil Consiliu Județean Botoșani nr .14/30.05.2022

- Aviz Comisia de Sistematizare nr.10551/31.05.2022

Propunem: aprobare P.U.Z. și R.L.U. aferent

Condiții:

- Suprafața totala teren S= 2.953,00 mp (2.984,00 mp măsurători)

▪ Modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcelele situate în strada **Războieni nr. 2, 4 și 5**, corespunzător funcțiunilor propuse **LJu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)** astfel:

- Teren 1 str. Războieni nr.5 – CF 68582 - parcela de referință S teren = 1.304,00 mp acte (1.369,00 mp măsurători)– se extinde funcțiunea existentă LJu1 prin modificarea zonei aflate parțial în IS – zonă de instituții și servicii publice în **LJu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**
- Teren 2 - str. Războieni nr.2 și str. Războieni nr. 4 – CF 68803, CF 51547 parcela de referință S = 1.649,00mp acte – (1615,00 mp masuratori) – se extinde funcțiunea existentă **LJu1** prin modificarea zonei aflate parțial în LMu1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P,P+1,P+2 cu înălțimea până 10m în LJu1 subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)
- Teren 1 str. Războieni nr.5- CF 68582 parcela de referință S teren = 1.369,00 mp măsurători
 - P.O.T. = max. 40 %
 - C.U.T. = max. 2,20
 - Imobil cu destinația de locuințe colective
 - regim de înălțime – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS)
 - H max. atic pentru S+P+5= 21,00m, Hmax.atic pentru S+P+4=17,50m
 - nr. unități de locuit = 32 ap
 - Nr. locuri parcare = 32 locuri de parcare, minim 1loc/1 ap
- Teren - str. Războieni nr.2 și nr. 4 – CF 68803, CF 51547 parcela de referință S = 1615,00 mp masuratori
 - P.O.T. = max. 40 %
 - C.U.T. = max. 2,00
 - Imobil cu destinația de locuințe colective
 - regim de înălțime – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS)
 - H max. atic pentru S+P+5= 21,00m, Hmax.atic pentru S+P+4=17,50m
 - nr. unități de locuit = 34 ap
 - Nr. locuri parcare = 34 locuri de parcare, minim 1loc/1 ap
- Suprafața de teren aparținând domeniului public/privat al municipiului Botoșani ce se va amenaja pe cheltuiala investitorului, pentru realizarea accesurilor la parcele = cca. 120mp
 - Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
 - Se vor respecta toate condițiile din avizele deținătorilor de utilități urbane. Toate devierile de rețele de utilități sau lucrările de protejare a acestora necesare ca urmare a realizării obiectivului, se vor face pe cheltuiala investitorului

PRECIZĂRI / OBSERVAȚII / CONCLUZII:

- 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.
- Pe domeniul public și privat al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru configurarea accesului carosabil și pietonal, în vederea asigurării accesului 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 strada Războieni nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582, în vederea realizării obiectivului “Dezvoltare zonă rezidențială – construire locuințe colective S+P+4/5(*5retras), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de șantier ”.

**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 Războieni nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582” în vederea realizării obiectivului “Dezvoltare zonă rezidențială – construire locuințe colective S+P+4/5(*5retras), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de șantier”

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 Războieni nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582” în vederea realizării obiectivului „**Dezvoltare zonă rezidențială – construire locuințe colective S+P+4/5(*5retras), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de șantier**”

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,

HOTĂRÂȘTE :

Art. 1 Se aprobă documentația “ Plan Urbanistic Zonal și Regulament local de urbanism aferent - strada Războieni nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582“ în vederea realizării obiectivului “ **Dezvoltare zonă rezidențială – construire locuințe colective S+P+4/5(*5retras), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de șantier**” de către investitor S.C. PROFI IZO.BEK S.R.L., conform reglementărilor urbanistice cuprinse în proiectul nr. 333.U./2021, întocmit de către S.C. MA-DA PROIECT S.R.L.– coordonator proiect urb. arh. Dan Octavian Botez, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele condiții :

- Suprafața totala teren S= 2.953,00 mp (2.984,00 mp măsurători)- Teren 1+Teren 2
- Modificarea zonei funcționale așa cum este prevăzută în PUGB, pentru parcelele situate în strada **Războieni nr. 2, 4 și 5**, corespunzător funcțiunilor propuse **LIu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)** astfel:
 - Teren 1 _str. Războieni nr.5 – CF 68582 - S teren = 1.369,00 mp – se extinde funcțiunea existentă LIu1 prin modificarea zonei aflate parțial în IS – zonă de instituții și servicii publice în LIu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
 - Teren 2 - str. Războieni nr.2 și str. Războieni nr. 4 – CF 68803, CF 51547 S teren = 1615,00 mp – se extinde funcțiunea existentă LIu1 prin modificarea zonei aflate parțial în LMu1- subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P,P+1,P+2 cu înălțimea pâna 10m în LIu1 subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)
- Teren 1 _str. Războieni nr.5- CF 68582
 - parcela de referință S teren = 1.369,00 mp
 - P.O.T. = max. 40 %

- C.U.T. = max. 2,20
- Imobil cu destinația de locuințe colective
- regim de înălțime – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS)
- H max. atic pentru S+P+5= 21,00m, Hmax.atic pentru S+P+4=17,50m
- nr. unități de locuit = 32 ap
- Nr. locuri parcare = 32 locuri de parcare, minim 1loc/1 ap
- Teren - str. Războieni nr.2 și nr. 4 – CF 68803, CF 51547
 - parcela de referință S = 1615,00 mp
 - P.O.T. = max. 40 %
 - C.U.T. = max. 2,00
 - Imobil cu destinația de locuințe colective
 - regim de înălțime – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS)
 - H max. atic pentru S+P+5= 21,00m, Hmax.atic pentru S+P+4=17,50m
 - nr. unități de locuit = 34 ap
 - Nr. locuri parcare = 34 locuri de parcare, minim 1loc/1 ap
- Suprafața de teren aparținând domeniului public/privat al municipiului Botoșani ce se va amenaja pe cheltuiala investitorului, pentru realizarea accesurilor la parcele = cca. 120mp
 - Pentru apartamente se vor respecta prevederile Legii nr 114/1996, republicată, legea locuinței
 - Se vor respecta toate condițiile din avizele deținătorilor de utilități urbane. Toate devierile de rețele de utilități sau lucrările de protejare a acestora necesare ca urmare a realizării obiectivului, se vor face pe cheltuiala investitorului
 - 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.
 - Pe domeniul public și privat al municipiului Botoșani, lucrările de construcții și amenajări necesare pentru configurarea accesului carosabil și pietonal, în vederea asigurării accesului 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