



Către,

PRIMARIA BOTOSANI,
SERVICIUL URBANISM, AUTORIZARI IN CONSTRUCTII

La adresa dumneavoastră cu nr. 10599 / 3.05.2022 emisă de către Serviciul Urbanism, Autorizații în Construcții și primită de societatea noastră în data de 5.05.2022, vă comunicăm punctul nostru de vedere referitor la obiectivul P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(*5retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER" – Str. RĂZBOIENI nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582, Mun. Botosani, sens în care facem următoarele precizări:

■ documentația urbanistică (Proiectul) a fost elaborată în baza **certificatului de urbanism nr. 706/ 22.09.2021** eliberat de Primăria Municipiului Botoșani; cu respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180/25.11.1999.

Planul Urbanistic General este un document care prefigurează dezvoltarea viitoare și oferă legitimitate dezvoltării viitoare.

■ Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 5 – MIORIȚA (art. 8.5. RLUMB).**

● Tipuri de subzone funcționale în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Ccr;

*** IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

*** LMu1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

*** Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban

*** Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

*** Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

● Funcțiunea dominantă în UTR5: **Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban**

● Funcțiuni complementare admise în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu2, Pp, Ccr

*** IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

*** LMu1 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1,P+2(până la 10,00m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

*** Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

***Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

*** Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

● Funcțiuni interzise în UTR5: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S

*** LMre1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMre2 - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, predominant rezidențială

*** LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMrf2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială

*** I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport

*** I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS

*** A – zonă de unități agricole și sere

*** Pcs – complexe sportive

*** CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

*** S – zonă cu destinație specială

1.1. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenu care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 5 (MIORIȚA), în zona centrală a municipiului, în apropiere de piața centrală, deoparte și alta a străzii Războieni.

Zona studiată este formată din 3 parcele, însumând o suprafață de 2.953,00 mp din acte (respectiv 2.984,00 mp din măsurători):

• **Terenul 1 (Războieni 5 – 68582)**

Parcela 1 – S= 1.304,00 mp(1.369,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 68582, respectiv CAD nr. 68582 - Botoșani.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Conform unui certificat de urbanism emis în anul 2008 (262/28.02.2008) pe teren exista o locuință în suprafață de 79,00 mp și magazii în suprafață de 142,32 mp. Construcții desființate de fostul proprietar.

• **Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)**

Parcela 2 – S= 330,00 mp, inclusă în C.F. nr. 68803, respectiv CAD nr. 68803 - Botoșani.

Pe parcela numărul 2 există o locuință C1, construită în anul 1967, în suprafață de 113,00 mp. Tot pe parcela nr. 2 există o construcție anexă, construită în anul 2003 fără acte, în suprafață de 24,00 mp.

Parcela 3 – S= 1.319,00 mp(1.285,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 51547, respectiv CAD nr. 51547 - Botoșani.

Terenurile studiate în suprafață din acte de **2.953,00 mp** (2.984,00 din măsurători), având categoria de folosință de curți construcții, au fost dobândite prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 1603 din 08.07.2021, Promisiune bilaterală de vânzare autentificată cu nr. 2291 din 27.08.2021, Contract de vânzare autentificat cu nr. 1586 din 07.07.2021.

Terenurile studiate au ca vecinătăți:

• **Terenul 1 (Războieni 5 – 68582)**

- Nord-Vest – locuințe colective P+4E –str. D. Negreanu nr.8, sc.A-C și teren ce aparține domeniului privat al Mun. Botoșani

- Sud – str. Războieni;

- Nord - Vest –teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Botoșani și terenuri proprietate privată Nr.cad 67337

• **Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)**

- Nord-Est – str. Războieni;

- Nord-Vest – terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Botoșani și locuințe colective P+4E – str. Dimitrie Negreanu nr. 6, sc. A-C;

- Sud -Vest– proprietăți private – str. Armeană nr. 5 și 7;

- Sud -Est – proprietăți private – str. Războieni nr. 6 – Nr. cad 57129,58761,58760;

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui imobil S+P+4E/5E (et.5 retras) cu destinația de locuințe colective.

Lucrările de construcție care vizează prezentul proiect constau în edificarea a doua imobile S+P+5E (Et.5 retras).

Descriere funcțională

• **Imobilul 1 – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS) – 32 APARTAMENTE / se vor asigura 32 de locuri de parcare, cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa**

- la subsol:	- PARCĂRI; - ADĂPOST APĂRARE CIVILĂ;
- la parter:	- 6 APARTAMENTE CU 1(2(3)) CAMERE;
- la etajele 1 - 3:	- 6 APARTAMENTE CU 1(2(3)) CAMERE;
- la etajul 4:	- 4 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- la etajul 5:	- 3 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
regim de înălțime	S + P + 4/5 (et.5 retras)
	- P.O.T. – 42%
	- C.U.T. – 2,2
	- nr. niv. – 5,5
	- H MAX ESTE DE CCA 21,00 M

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament	- min. 2,00 m (8,00 m din axul drumului)
- retrageri față de limitele laterale	- min. 5,00 m
- retrageri față de limita posterioară	- min. 5,00 m

• **Imobilul 2 – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS) – 34 APARTAMENTE/ se vor asigura 34 de locuri de parcare, cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa**

- la subsol: - PARCĂRI
- ADĂPOST APĂRARE CIVILĂ;
- la parter: - 5 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- la etajele 1 - 4: - 6 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- la etajul 5: - 5 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- regim de înălțime S + P + 5 (etaj 5 retras)
- P.O.T. – 40%
- C.U.T. – 2.00
- nr. niv. 5
- H MAX ESTE CCA 21,00 M

Retrageri minime

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 2,00 m (7,00 m din axul drumului)
- retrageri față de limitele laterale - min. 4,00 m/min 8,00 m
- față de limita de proprietate din stânga -cca 4,40 m în zona balcoanelor etaj1 - 4, respectiv 5,50 m în zona subsolului și parterului.
- față de limita de proprietate din dreapta -cca 8,00 m
- retrageri față de limita posterioară – min. 2,00 m
 - variabil de la 2,00 m la 14,00 m

CONCLUZII

Referitor la obiectiunile inaintate de catre subsemnatii Boghitoi Andreea, Horodincea Fanica si Ailoaie Rodica, inregistrate prin adresa cu nr. 10599 / 3.05.2022, vă facem următoarele precizari:

Referitor la punctul 1:

Imobilele care sunt propuse pe amplasamentul studiat, **respecta in totalitate normele de securitate la incendiu si prevederile normativului P118-2/2013**, in acest sens fiind obtinut si **avizul favorabil nr. 269/22/SU/BT din 31.03.2022**, pentru amplasarea in parcela, eliberat de Inspectoratul pentru situatii de urgenta „Nicolae Iorga” al judetului Botosani.

Referitor la punctul 2:

Vă facem cunoscut faptul ca intreaga documentatie tehnica care va sta la baza edificarii imobilelor propuse, va respecta in totalitate prevederile NP 120 – 2014 precum si normele si normativele in vigoare. De asemenea documentatia tehnica va fi verificata la toate exigentele privind edificarea constructiilor de catre verificatori tehnici atestati de catre MDLPA, iar executia lucrarilor va fi monitorizata de catre I.S.C. in conformitate cu programul de urmarire si control.

De asemenea mentionam ca a fost obtinut si aviz de la Ministerul Culturii - aviz favorabil nr. 175/M.I. din 30.03.2022.

Referitor la punctul 3 respectiv punctul 4:

Pentru obiectivele propuse a fost intocmit studiul de insorire care să analizeze influența pe care o pot aduce imobilele propuse asupra vecinătăților. Studiul de insorire a fost realizat in baza datelor furnizate de către ridicarea topometrică vizată de către ANCPI – topografia terenului și cota față de nivelul mării iar prin intermediul soft-urilor de specialitate s-a studiat prin simulare grafică tridimensională poziția umbrelor generate de imobilele propuse asupra vecinătăților in condițiile stipulate in O.M.S. 119 – 2014. Mai mult, la studiul de insorire sunt atașate si fișiere video in care se pot analiza in detaliu eventualele efectele pe care le poate aduce asupra imobilelor invecinate investiția propusă, tocmai pentru a elimina orice suspiciune.

De asemenea a fost obținut și avizul favorabil al D.S.P. Botosani -nr.8304 / 5.04.2022 , prin care se precizează că „documentația este in concordanță cu Normele de Igienă și Sănătate Publică privind Mediul de Viață al Populației, aprobate prin Ordinul M.S. nr.119/2014 modificat și completat ulterior.”

Consideram că sunt respectate atât alin.1, art. 3 al Ordinului 119/2014 cu actualizarile aduse in 2018, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate", cât și prevederile normativului NP 057-02, Anexa 3.4.(D)1.1. din Ordinul nr.1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței privind durata minimă de însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.)

- În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă prevederile P.U.G. Botoșani și al R.L.U.B.
- Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.
- Conform aspectelor mai sus menționate, considerăm ca imobilele propuse nu împietea cu nimic viața locuitorilor din zonă, sens în care vă rugam respectuos să dați curs solicitărilor noastre.

Cu stima și considerație,

Investitor,
S.C. PROF IZO BEK S.R.L.

.....


