

Nr. 29152 din 14.03.2018

REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și RLU aferent:

- **P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism aferent** : „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, S+P+6E (parțial 7E) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCĂRI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE”

- **Amplasament:** aleea Maxim Gorki nr 19,

- **Beneficiar** : SC BOLD IMPEX SRL,

- **Proiectant** : proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și consulta publicul

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , a 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 , a Legii nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată) , vă aducem la cunoștință rezultatele informării și consultării publicului :

Etapa I -etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent

Obținerea Avizului de Oportunitate, s-a desfășurat în conformitate cu prevederile art. 45-54 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului” , aprobat prin H.C.L. nr. 223/28.07.2011 și prevederile art 32 din Legea nr.350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În perioada 27.10.2017-05.11.2017 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație.

Etapa 1 s-a finalizat cu obținerea Avizului de Oportunitate nr. 9 din 4.12.2017.

Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent:

S-a desfășurat în conformitate cu prevederile art. 55-64 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului” , aprobat prin H.C.L. nr. 223/28.07.2011. În perioada 04.01.2018-23.01.2018 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație.

Documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice , Instituția Arhitect Șef - Serviciul urbanism din Calea Națională nr.101 (fosta Casa Cărții) și pe site –ul primariei www.primariabt.ro, secțiunea „primaria-planuri urbanistice”. Președintele Asociației de proprietari nr 2, un alt locatar din zonă și carh Mihăilescu M reprezentant al Muzeului Județean au consultat documentația la sediul administrației publice , Instituția Arhitect Șef -Serviciul Urbanism din Calea Națională nr.101 (fosta Casa Cărții). Au existat scrisori ale locatarilor din zonă, cu obiecțiuni la această documentație de urbanism. Cronologia acestor scrisori și adreselor de răspuns este prezentată în Raportul de informare și consultare a publicului.Ca urmare a parcurgerii procesului de consultare și informare a publicului, investitorul SC BOLD IMPEX SRL, a depus prin adresa nr. 5571/20.02.2018, documentația PUZ revizuită - “ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+ 4E, S+P+6E (parțial 7E) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI ȘI PARCĂRI LA SUBSOL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE”.

În data de 26 februarie 2018, orele 16,30, la sediul Primăriei municipiului Botoșani din Piața Revoluției nr 1 a fost organizată ședința de dezbatere publică.

Au participat :

1. Marian Murariu – viceprimarul municipiului Botoșani
2. Dan Sandu – arhitect șef, Primăria municipiului Botoșani
3. Gabriela Gonciar – consilier, Primăria municipiului Botoșani
4. Țurcanu Valuță – locatar, str. Maxim Gorki, nr. 12
5. Tîperciuc Ovidiu – locatar b-dul Mihai Eminescu, nr. 59
6. Galiano Carmen – locatar b-dul Mihai Eminescu, nr. 59
7. Muraru Gheorghe – locatar, str. Maxim Gorki
8. Pînzariu Mihaela – locatar, b-dul Mihai Eminescu, nr. 59
9. Jijie Ioan – locatar, strada Unirii, nr. 13
10. Butnaru Petrică – președintele Asociației de Proprietari nr. 1 Botoșani
11. Chirilă Săvel – Asociația de Proprietari nr. 2 Botoșani
12. Rusu Emil – membru în comitetul Asociației nr. 2 Botoșani
13. Cenușă Radu – președintele Asociației de Proprietari nr. 1 Botoșani
14. Maței Laurențiu – locatar str. Unirii, bl. 13, membru în Biroul Executiv al Asociației de Proprietari Nr. 2
15. Cantoriu Mariana – locatar str. Unirii, bl. 13
16. Lisenchi Doru – locatar b-dul Mihai Eminescu, nr. 61
17. Vătafu Viorel – S.C. Bold Impex S.R.L.
18. Crihan Bogdan – consilier juridic, S.C. Bold Impex S.R.L.
19. Boldea Tonino – administrator al S.C. Bold Impex S.R.L.
20. Munteanu Rodica – proiectant, S.C. Neo Style S.R.L.
21. Curteanu Mircea – arhitect, S.C. Neo Style S.R.L.
22. Buzilă Ortansa – locatar b-dul Mihai Eminescu, nr. 59
23. Hamburda Maria-Claudia – locatar b-dul Mihai Eminescu, nr. 59
24. Serdenciuc Gabriel – locatar b-dul Mihai Eminescu nr. 59
25. Mihăilescu Mihai – arhitect Muzeul Județean Botoșani.

Principalele obiecțiuni au fost următoarele:

- Înălțimea construcțiilor propuse P+6 E (parțial 7 E) raportat la construcțiile existente, în mare parte cu regim de înălțime P+4
- Suspiciunea că ar fi posibilă afectarea construcțiilor învecinate de lucrările necesare pentru construirea parcării subterane
- Suspiciuni privind corectitudinea întocmirii studiului geotehnic
- Obiecțiuni /suspiciuni privind armoniozarea volumului construcțiilor propuse cu clădirea Muzeului Județean
- Disconfortul produs de lucrările de demolare și de construire și posibila degradare a circulațiilor din zonă

- Soluțiile de colectare și evacuare a deșeurilor menajere
- Suprafața spațiilor verzi
- Gradul de însorire
- Distanțele dintre clădiri
- Capacitatea ansamblului propus

Răspunsuri la obiecțiuni:

1. Înălțimea construcțiilor propuse P+6E (parțial 7E) raportat la construcțiile existente, în mare parte cu regim de înălțime P+4

În conformitate cu prevederile art.23 din R.G.U. (HG 525/1996) distanțele propuse între clădiri sunt corelate cu înălțimea clădirilor propuse astfel:

- Față de blocul situat pe str. UNIRII nr.13, sc.D
 - o 6,35 m pentru P- h.parter = 4,45 m
 - o 12,35 m pentru P+3 -h = 12,25 m
 - o 15,35 m pentru P+4- h = 15,45m
- Față de blocul situat pe str. ALEEA MAXIM GORKI nr.10, sc.A
 - o 20,75 m pentru P+6 -h = 21,0m - cu mențiunea că distanța este măsurată în dreptul calcanului existent
 - o Cca. 26,0m pentru zona P+7- h = 24,00m
- Spre SUD față de blocul situat pe str. ALEEA MAXIM GORKI nr.17, sc.B
 - o 25,0 m pentru P+6 - h = 21,0m
 - o 26,0m pentru P+7 - h = 24,0m
- Spre VEST față de blocurile situate pe B-DUL MIHAI EMINESCU nr.59, sc.A+B
 - o Min. 21,10 m și max. 26,40 m pentru P+6 - h = 21,0m
 - o Min. 24,0m și max. 27,0m pentru P+7 - h = 24,0m

În concluzie, distanțele între clădiri sunt mai mari sau egale cu înălțimea clădirilor propuse.

Art. 31 - Înălțimea construcțiilor din R.G.U. (HG nr. 525/1996) prevede următoarele:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- În lungul str. Unirii diferența de regim de înălțime de la P+4 propus, la P+3 existent este de un nivel, deci respectă prevederile R.G.U.
- În lungul aleii Maxim Gorki pe latura de Nord-Est diferența de regim de înălțime de la max P+7 propus la P+4 existent este de trei niveluri
- În secțiune prin ansamblul, pe direcția SV- NE, nu în lungul străzii, diferența de regim de înălțime de la P+7 propus, la D+P+ 3 (echivalent P+4) existent este de trei niveluri
- Raportat la înălțimea medie a ansamblului existent (P+4), diferența este de trei niveluri

În concluzie raportat la desfășurarea spre str. Unirii ansamblul propus respectă prevederile din R.G.U. (HG nr. 525/1996).

În ceea ce privește regimul de înălțime pentru scările B și C cu regim de înălțime P+6 (parțial 7E) acesta poate fi acceptat în cazul în care se aprobă Planul Urbanistic Zonal.

2. Obiecțiuni/Suspiciunea că ar fi posibilă afectarea construcțiilor învecinate

- Studiul geotehnic anexă la documentația de urbanism este suficient pentru această etapă de proiectare
- În vederea emiterii autorizației de construire studiul geotehnic va fi completat cu forajele de investigare necesare pentru scările B și C

- Având în vedere că pentru realizarea subsolului săpăturile necesare vor depăși 3,0 m adâncime, clădirile propuse vor fi proiectate și executate respectând prevederile normativului NP 120-06 “Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane” aprobat prin Ordinul MTCT nr 1730/2006.

3. Obiecțiuni/Suspiciuni privind corectitudinea întocmirii studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost întocmit în conformitate cu prevederile “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” – indicativ NP 074-2014, aflat în valabilitate, studiu geotehnic care este însoțit de referatul privind verificarea de calitate la cerința Af așa cum prevede Legea 10/1991. S-au realizat 6 foraje (2 foraje pe sc A și 4 foraje in zona sc B și sc C).

4. Obiecțiuni /suspiciuni privind armonizarea volumului construcțiilor propuse cu clădirea Muzeului Județean

Documentația de urbanism, care conține prezentarea desfășurării propuse spre str. Unirii, a fost analizată în ședința din 18.01.2018 a “Comisiei de Zonale a Monumentelor Istorice Suceava” și a obținut avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani nr.5/18.01.2018.

5. Disconfortul produs de lucrările de demolare și de construire și posibila degradare a circulațiilor din zonă (alei carosabile și pietonale)

Aceste aspecte vor fi reglementate prin proiectele pentru organizarea lucrărilor de desființare și de construire care, conform prevederilor legale trebuie să facă parte din documentațiile tehnice necesare pentru emiteria autorizației de construire și a autorizației de desființare. Aceste documentații vor conține prevederi stricte referitor în principal la următoarele aspecte:

- Aprobarea traseului autovehiculelor prin cartier, atât pentru intrare cât și pentru ieșire
- Măsuri pentru limitarea programului de lucru în șantier
- Măsuri pentru menținerea ordinii și curățeniei în șantier și pe traseele aprobate

- Obligatoritatea de reparare a tuturor căilor de acces carosabile și pietonale degradate pe parcursul lucrărilor de construcții exclusiv pe cheltuiala investitorului.

Toate aceste măsuri vor fi precis reglementate prin avizul comisiei de sistematizare a circulației, emis pentru obținerea autorizației de construire și a autorizației de desființare.

6. Soluții de colectare și evacuare a deșeurilor menajere

Există două soluții posibile și anume:

- a) asigurarea prin proiect, pe terenul aflat proprietatea investitorului a unei platforme de cca 20,00 mp
- b) extinderea și modernizarea platformei existente pe cheltuiala exclusivă a investitorului.

Daca este posibilă, a doua variantă este mai bună, pentru că pe de o parte aceasta ar presupune și lucrări de modernizare a platformei existente, iar pe de altă parte ar evita diminuarea spațiului verde din ansamblul propus, cu suprafața necesară pentru o platformă.

În completarea acestei soluții, pentru spațiile comerciale și de prestări servicii la subsol sau la parter în clădirile propuse se poate asigura o încăpere de cca. 20,0 – 25,0 mp, exclusiv pentru colectarea selectivă a ambalajelor rezultate din activitățile comerciale.

7. Suprafața spațiilor verzi

Prin documentație se asigură o suprafață de spații verzi amenajate de cca. 900,00 mp adică 19,7% din suprafața totală a terenului.

Propunerea din proiect este în concordanță cu prevederile din RLUB. Art. 7.4.25 la care se specifică că suprafața plantată amenajată trebuie să fie de cel puțin 10% din suprafața terenului.

8. Gradul de însorire

Documentația conține studiul de însorire solicitat de primărie prin certificatul de urbanism.

Din studiul de însorire rezultă următoarele:

- Clădirile situate la Sud-Est și Sud-Vest de amplasamentul studiat nu sunt influențate de clădirile propuse
- Imobilul de locuințe colective, cu regim de înălțime parter și trei etaje, de la adresa Str. Unirii, nr.13, sc.D are fațada sud-vestică învecinată cu imobilul propus. Se observă faptul că ferestrele apartamentelor de pe această fațadă beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 2,0 ore la solstițiul de iarnă, în intervalul orar 10,30 – 12,30 fără a fi afectat de imobilul propus, apoi intră treptat în umbra blocurilor propuse. - Imobilul de locuințe colective, cu regim de înălțime parter și patru etaje, de la adresa Aleea Maxim Gorchi, nr. 12, sc.A, are fațada sud-vestică, învecinată cu imobilul propus. Astfel, se poate observa că ferestrele apartamentelor de pe această fațadă beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim

1,½ ore la solstițiu de iarnă, în intervalul orar 10:30 – 12:30, apoi intră treptat în umbra blocurilor propuse.

În concluzie se asigură însorirea minimă de o oră și treizeci de minute la solstițiul de iarnă așa precum prevede art.3 din OMS nr.119/2014.

9. Distanțele între clădiri

Aceste distanțe sunt prezentate la pc 1 din prezentul raport, sunt în conformitate cu prevederile art.23 din R.G.U. (HG 525/1996). Distanțele între clădiri sunt mai mari sau egale cu înălțimea clădirilor propuse.

10.Capacitatea ansamblului propus:

S teren = 4 694,00 mp

S construită la sol (sc A+B+C) = 1877,00 mp - POT = max 40 %

S construită desfășurată (sc A+B+C) = 10 802,00 mp - CUT = max 2,4

Nr. locuri parcare total =141 locuri, 100 la subsol și 41 supraterane, din care:

- 106 locuri pentru locuințe adică câte 1 loc/ap
- 34 locuri pentru comerț și prestări servicii (calculate conform R.G.U. – HG nr. 525/1996)
- 1 loc pentru persoane cu dizabilități

Nr. niveluri supraterane – max 8.

Indicatorii urbanistici de densitate prevăzuți în documentație (POT, CUT, nr. niveluri) se încadrează în prevederile RLUB aflat în valabilitate pentru zona funcțională Llu1.

Ca urmare a dezbaterii publice din data de 26.02.2018 investitorul a modificat propunerile din documentație, în principal prin restrângerea suprafeței construite, astfel:

- a micșorat suprafața construită la sol de la 2055,0 mp la 1877,0 mp rezultând o suprafața construită la sol mai mică cu 178,0 mp și în consecință reducerea POT de la 45% la 40%, adică cu 5 %;
- a micșorat suprafața construită desfășurată de la 10980,0 mp la 10802,0 mp rezultând o suprafața construită desfășurată mai mică cu 178,0 mp
- a translat amplasamentul construcțiilor spre Vest cu cca 0,35 m în așa fel încât să crească distanța între parterul sc. A și blocul din str. Unirii nr 13 sc. D de la 6,0 m la 6,35 m
- a crescut suprafața spațiului verde amenajat de la 870,0 mp la cca 970,0 mp rezultând o creștere de cca 100,0 mp și în consecință o creștere a ponderii procentuale din Steren de cca 2 %
- a crescut nr de locuri de parcare de la 137 la 141 locuri, cu mențiunea că parcările vor servi o capacitate exprimată în nr de ap. menținute (106 ap) și o suprafață de spații comerciale și de prestări servicii mai mică decât cea prevăzută inițial.

În cadrul dezbaterii publice investitorul a afirmat că este posibil ca în cadrul aceleași capacități exprimate în suprafața construită desfășurată, nr de apartamente ce va fi efectiv realizat să fie mai mic decât 106 ap așa cum este prevăzut în documentația de urbanism, motivat de tendința manifestată de potențialii cumpărători, pentru apartamente mai mari decât cele inițial prevăzute în documentație.

În această situație, se va reduce capacitatea ansamblului măsurată în nr apartamente și indicele de asigurare cu parcări va fi mai mare decât cel prevăzut în regulamentul aflat în valabilitate.

Rezultatele informării și consultării au fost afișate pe site-ul oficial www.primariabt.ro în data de 14.03.2018.

Având în vedere că 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 2 – etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și RLU aferent , considerăm că această etapă a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, S+P+6E (parțial 7E) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCĂRI LA SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, AMENAJARE PARCARE”, aleea Maxim Gorki nr 19, beneficiar SC BOLD IMPEX SRL, proiectant general SC NEO STYLE SRL, proiectant de arhitectura SC AGORA SRL, urbanist coordonator arh Mihai G. Tulbure.

Arhitect Șef ,
DAN SANDU

Șef serviciu ,
Ing.LUMINIȚA MIHAELA ANTOCHE

Consilier ,
GONCIAR GABRIELA DOINA