



Catre,

PRIMARIA BOTOȘANI,
SERVICIUL URBANISM, AUTORIZARI IN CONSTRUCTII

La adresa dumneavoastră cu nr. 19192/2013 emisă de către Serviciul Urbanism, Autorizații în Construcții, înregistrată la societatea noastră sub nr. 574/29.08.2013 **vă comunicăm punctul nostru de vedere** referitor la obiectivul PUD „CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2+ETAJ 3 PARTIAL CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE - Bulevard Mihai Eminescu nr. 121”, sens în care facem următoarele precizări:

- a documentația urbanistică (Proiectul) a fost elaborată în baza **certificatului de urbanism nr. 459/09.08.2013** eliberat de Primăria Municipiului Botoșani; cu respectarea prevederilor din **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani, elaborate de către S.C. URBANA S.A. București în mai 1999**, aprobat prin HCL 180/25.11.1999.

Planul Urbanistic General este un document care prefigurează dezvoltarea viitoare și oferă legitimitate dezvoltării viitoare. Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani datează din mai 1999. De atunci, reglementările vechiului PUG au fost depășite de dinamica dezvoltării orașului.

- b pentru această zonă a fost întocmită în anul 2008 documentația de urbanism - **Plan Urbanistic Zonal - B-dul Mihai Eminescu nr. 121-123-125**, elaborat de SC GENERAL PROIECT SRL. – arh. TULBURE RUXANDRA, și ulterior - în data de 27 noiembrie 2008 - aprobat prin HCL nr 519 de către Consiliul Local Botoșani.

Hotărârea Consiliului Local Botoșani nr. 519/2008, precizează la articolul nr. 2 ca:

- **Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.**

Raportul de specialitate al Serviciului Autorizări în construcții și Urbanism a **aprobat**, conform articolului nr. 1, emiterea **AVIZULUI PRELABIL DE OPORTUNITATE** pentru întocmirea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** și a **REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM** aferent pentru terenurile situate în municipiul Botoșani – **B-dul Mihai Eminescu nr. 121-123-125 A**, cu următoarele condiții:

1. TERENUL DE REFERINȚĂ: - parcelele situate la nr. 121, 123, 125 A (S teren = 6242,33 mp) cu următoarele numere cadastrale: NCN 6080 – CF 17284/N; NCN 3453 – CF 9225/N; NCN 2652 – CF 6172/N; NC 6157 – CF 19060/N; NC 1894/2/2 – CF 3870/N

2. CATEGORII FUNCȚIONALE:

- FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ
 - **zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri;**
- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:
 - **INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, construcții pentru comerț și prestări servicii;**

3. INDICATORI DE DENSITATE:
- P.O.T. max. 45%
 - C.U.T. max. 1,3
 - număr niveluri - maxim 5
 - se aplică prevederile - R.L.U.B. art. 7.3.1.24.d;
 - retrageri obligatori față de limitele laterale și posteroară:
 - min.1/2 din h propus.

c. S.C. SEMNAL S.R.L. in calitate de investitor a renuntat la intocmirea acestei documentatii de urbanism si a reconsiderat intentiile sale de construire in sensul reducerii numarului de niveluri de la max. 5 (P+3 – P+4) la P+2 cu etaj 3 partial, in concordanta cu prevederile P.U.G., pentru zona de amplasament.

d. tema program a obiectivului propus prin PUD - **Bulevard Mihai Eminescu nr. 121** are in vedere construirea unui imobil D+P+2+etaj 3 partial cu destinatia de locuinte colective. Se propune construirea unei cladiri cu sistem constructiv din cadre de b.a., inchideri exterioare din zidarie si acoperis tip sarpanta.

- Terenul propus pentru acest obiectiv este situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe b-dul M.Eminescu nr. 121 - UTR 30, Lmu2 - **SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) DE TIP URBAN – pana la 10 m.**
- Caracteristicile principale ale constructiilor si amenajarilor propuse prin documentatie sunt urmatoare:
 - Suprafata de teren aferent = 1048,00 mp si 175,00 mp drum de acces – proprietate asupra terenului, privata - S.C. SEMNAL S.R.L.;
 - O cladire cu destinatia de LOCUINTA COLECTIVA cu o capacitate de maxim 10 apartamente;
 - regim de inaltime D+P+2+ETAJ 3 PARTIAL
 - suprafata construita la sol – cca. 370,00 mp,
 - suprafata construita demisol – cca 350,00 mp avand in compunere 6 locuri de parcare si 9 boxe - spatii de depozitare,
 - suprafata construita parter – cca 370,00 mp –3 apartamente,
 - suprafata construita etaj 1 – cca 370,00 mp –3 apartamente,
 - suprafata construita etaj 2 – cca 370,00 mp –3 apartamente,
 - suprafata construita etaj 3 – cca 170,00 mp –un apartament de 3 camere,
 - h max la cornisa pt zona de P+2 – 10,00 m,
 - h max la comisa pt zona de P+3 – 13,50 m
 - se asigura 12 locuri de garare sau parcare in interiorul parcelei.

CONTEXT URBANISTIC

- În prezent teritoriul urban in care se gaseste zona studiată are funcțiune rezidențială, cu funcțiuni complementare de servicii. Fondul construit rezidențial, in prezent este alcatuit din locuinte unifamiliale P+M, P+1, P+1+M, bloc de locuinte P+2, precum si apropierea de cartierul Stejari cu locuinte colective P+4 (a se vedea foto amplasament).



- Aspectul actual al zonei studiate este specific arilor urbane nou constituite cu funcțiune preponderent rezidentiala, caracter manifestat fie prin crearea unor nuclee de locuinte colective, fie prin aparitia punctuala a unor locuinte unifamiliale sau multifamiliale. In vecintatea zonei studiate sunt importante suprafete de teren libere de constructii.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- noua funcțiune propusă (locuinte colective) a aparut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piața;
 - situația actuală care începe să se contureze prin dinamica urbanistica a acestui teritoriu, susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune predominant rezidențială.
- Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului visual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Din acest punct de vedere volumul propus se inscrie corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetriei corecte printr-o investitie de dimensiuni medii ce urmeaza a anula discontinuitatea zonei.

S-a optat pentru construirea unui etaj partial (sub 50% fata de etajul inferior) pentru sustinerea volumetrica a perspectivei dinspre zona Liceului A.T.LAURIAN spre intersectia Bulevardului M.Eminescu cu strada Petru Rares (traseu rutier ocolitor trafic greu) – imobilul propus, prin volumetrie constituind cap de perspectiva.



Construcția propusă are funcțiunea specifică locuirii de calitate, cu spații interioare destinate zonei de zi și de noapte și cu amenajări exterioare care să asigure acces carosabil, parcaje, acces pietonal, zone verzi amenajate, platformă gospodărească.

Trebuie sa amintim aparitia, in dinamica urbanistica a orasului, a unor constructii similare (locuinte multifamiliale P+2, P+3) – locuintele de pe bulevardul Mihai EMINESCU, strada Mihai KOGALNICEANU, locuintele de pe strada Cuza VODA, precum si mai recent ansamblul TRANDAFIRUL ALB si care au functionat si functioneaza si azi fara a genera disfunctionalitati in vecinatatea unor locuinte unifamiliale.



INCADRAREA IN PREVEDERILE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM AFLATE IN VALABILITATE

1. Conform prevederilor P.U.G. Botosani, parcela ce face obiectul documentatiei se afla in zona functionala Lmu2: **SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) CU CLADIRI DE TIP URBAN – P, P+1,P+2 (inaltimea maxima la cornisa - 10 m.)**
Aceasta zona functionala este reglementata prin prevederile art 7.3.1. Lmu din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botosani**.
Terenul este situat aproape de intersectia B-dului M.Eminescu cu str. Petru Rares, iar zona predominant rezidentiala se intinde pe o lungime de cca 150 m pe latura de Est a strazii.
In parcursul B-dului M. Eminescu, de la intersectia cu str. Petru Rares pana la inersctia cu str. Sarmisegetuza exista in prezent alte 7 parcele cu locuinte multifamiliale, cu regimul de inaltime P+2, 3 pe latura de Est si 4 pe latura de Vest, cea mai apropiata de acest amplasament fiind situata la cca 60 m.

In concluzie functiunea propusa se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Botosani, adoptat prin HCL de catre Consiliul Local.

2. Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementati de art. 7.3.1.2.4 din R.L.U.B.
 - P.O.T. max propus = 35,3% comparativ cu max 45 % (adica cu cca 10% mai putin de cat procentul maxim admis)
 - C.U.T. max propus = 1,235, mai mic de cat 1,30 admis prin R.L.U.B.
3. Regimul de inaltime este reglementat prin art. 7.3.0. din R.L.U.B., cu exceptiile prevazute de art. 7.3.1.2.4 d. si e. pentru amplasamente situate intr-o pozitie deosebita, generata de situarea parcelei in apropierea intersectiei cu Petru Rares.
 - Regimul de inaltime dominant este de P+2 cu h max la cornisa – 10 m, cu accentul realizat in portiunea P+3 – h. Max la comisa de 13.50m, in concordanta cu prevederile R.L.U.B.
4. In conformitate cu R.L.U.B. este necesara asigurarea in interiorul parcelei a cel putin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament).
 - Prin proiect se asigura 12 locuri de parcare, din care 6 locuri in demisolul cladirii si 6 locuri in exteriorul cladirii, respectiv cu doua locuri mai mult decat minimul necesar.
5. Amenajarea spatiilor verzi pe parcela este reglementata de art. 7.3.1.26 din R.L.U.B.
 - Prin documentatie se propune realizarea de spatii verzi amenajate de cca. 328 mp., cca. 31% din suprafata terenului aferent , respectiv cu cca. 21% mai mult decat prevederile din R.L.U.B.

CONCLUZII

- 1.a. **In concluzie propunerile urbanistice ale documentatiei respecta sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botosani si R.L.U.B. privind: functiunea, indicatorii urbanistici de densitate, inaltimea constructiei si modul de organizare a terenului, in contextul urbanistic al zonei.**
- 2.a. **Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei – intersectia bd. M EMINESCU str. Petru RARES, păstrându-i in acelasi timp funcțiunea predominantă –**

aceea de locuire. Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

- 3.a. Construcția propusă **NU IMPIETEAZA CU NIMIC VIATA INTIMA A LOCUITORILOR DIN ZONA** noul obiectiv urmand a fi inserat între blocul existent (D+P+2 – construit în baza autorizației de construire nr. 79/29.02.2008) și fosta fabrică de înghețată (azi depozit de materiale de construcție și brutărie), iar distanța până la construcțiile de vis – a – vis este mai mare de 35 de m.
- 4.a. 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 Botosani.
- 5.a. Conform aspectelor mai sus menționate, considerăm că nu se impune modificarea propunerilor noastre și că punctele de vedere exprimate de către unii dintre locuitorii din această zonă nu este motivată nici legal dar nici din punct de vedere urbanistic, sens în care vă rugăm respectuos să dați curs solicitărilor noastre.

Cu stima și considerație,

