

Către,

PRIMARIA BOTOȘANI,
SERVICIUL URBANISM, AUTORIZARI IN CONSTRUCTII

La adresa dumneavoastră cu nr. 21385/19^19.2013 emisă de către Serviciul Urbanism, Autorizații în Construcții, înregistrată la societatea noastră sub nr. 586/20.09.2013 **vă comunicăm ca ne menținem punctul nostru de vedere** referitor la obiectivul PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2+ETAJ 3 PARȚIAL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE 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, aprobat prin HCL nr. 180/25.11.1999.**

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

- 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 prin HCL nr 519/27.11.2008 Consiliul Local Botoșani a aprobat emiterea **AVIZULUI PREALABIL 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 obligatorii față de limitele laterale și posterioară:

- min.1/2 din h propus.

- c. S.C. SEMNAL S.R.L. în calitate de investitor a renunțat la întocmirea acestei documentații de urbanism și a reconsiderat intențiile sale de construire în sensul reducerii numărului de niveluri de la max. 5 (P+3 - P+4) la P+2 cu etaj 3 parțial, în concordanță 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 parțial cu destinația de locuințe colective. Se propune construirea unei clădiri cu sistem constructiv din cadre de b.a., inchideri exterioare din zidărie si acoperiș tip șarpanta.

Terenul propus pentru acest obiectiv este situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe b-dul M.Eminescu nr. 121 - UTR 30, **Lmu2 • SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA (LOCUIȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE) DE TIP URBAN - pana la 10 m.**

- Caracteristicile principale ale construcțiilor si amenajarilor propuse prin documentație sunt urmatoare:
 - Suprafața de teren aferent = 1048,00 mp si 175,00 mp drum de acces - proprietate asupra terenului, privata - S.C. SEMNAL S.R.L.;
 - O clădire cu destinația de **LOCUIȚA COLECTIVA** cu o capacitate de maxim 10 apartamente;
 - regim de inaltime **D+P+2+ETAJ 3 PARȚIAL**
 - suprafața construita la sol - cca. 370,00 mp,
 - suprafața construita demisol - cca 350,00 mp avand in compunere 6 locuri de parcare si 9 boxe - spatii de depozitare,
 - suprafața construita parter - cca 370,00 mp -3 apartamente,
 - suprafața construita etaj 1 - cca 370,00 mp -3 apartamente,
 - suprafața construita etaj 2 - cca 370,00 mp -3 apartamente,
 - suprafața construita etaj 3 - cca 170,00 mp -un apartament de 3 camere,
 - h max la comisa 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 locuințe unifamiliale P+M, P+1, P+1+M, bloc de locuințe P+2, precum si apropierea de cartierul Stejari cu locuințe colective P+4 (a se vedea foto amplasament).





Aspectul actual al zonei studiate este specific ariilor urbane nou constituite cu funcțiune preponderent rezidențială, caracter manifestat fie prin crearea unor nuclee de locuințe colective, fie prin apariția punctuală a unor locuințe unifamiliale sau multifamiliale.

În vecinătatea zonei studiate sunt importante suprafețe de teren libere de construcții.



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

noua funcțiune propusă (locuințe 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 vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Din acest punct de vedere volumul propus se înscrie corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrie corecte printr-o investiție de dimensiuni medii ce urmează a anula discontinuitatea zonei.

S - a optat pentru construirea unui etaj parțial (sub 50% față de etajul inferior) pentru susținerea volumetrică a perspectivei dinspre zona Liceului A.T.LAURIAN spre intersecția Bulevardului M.Eminescu cu strada Petru Rareș (traseu rutier ocolitor trafic greu) - imobilul propus, prin volumetrie constituind cap de perspectivă.



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.

Spatiile interioare destinate locuirii au suprafețe cu cca 20% mai mare fata de exigentele minimale pentru locuințe (conform legii 114/1996 completata prin legea 62/22.03.2006).

Spatiile si dotările suplimentare propuse (spatii de joaca pentru copii, odihna, socializare, etc.) in zona verde a amplasamentului, sunt destinate atat comunitatii dar si vecinatatii cartierului. Ele reprezintă strategia de interrelatare între teritorii, de unificare puternica a relației de vecinatate, de polarizare, de creare a identitatii specifice locului si de re-creare a multifatetarii spațiale propriei unei "străzi" din centrul orașului.

Principiile care au stat la baza tratarii exterioare sunt simplitatea, funcționalitatea si calitatea superioara a detaliilor si finisajelor.

Imaginea contemporana a imobilului se dorește a fi reprezentativa pentru stilul de viata al utilizatorilor si dovedește respect pentru microclimatul natural.

IN NICI UN CAZ CONSTRUCTIA PROPUSA NU REPREZINTĂ „BLOCURI DE TIP MUNCITORESC SAU CAMINE DE NEFAMILISTI”, PRECUM SE SUGEREAZA IN ADRESA ÎNAINȚATA.



Trebuie sa amintim apariția, in dinamica urbanistica a orașului, a unor constructii similare (locuințe multifamiliale P+2, P+3) - locuințele de pe bulevardul Mihai EMINESCU, strada Mihai KOGALNICEANU, locuințele de pe strada Cuza VODA, precum si mai recent ansamblul TRANDAFIRUL ALB si care au funcționat si functioneaza si azi fara a genera disfunctionalitati in vecinatatea unor locuințe unifamiliale.

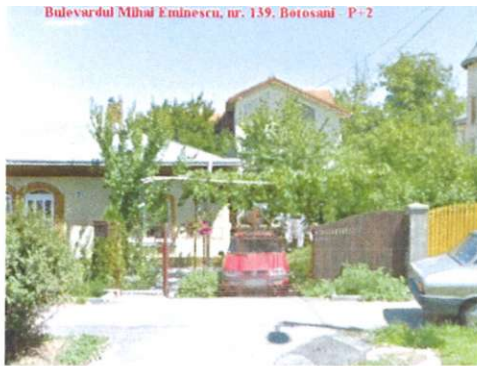
ÎNCADRAREA IN PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM AFLATE IN VALABILITATE

1. Conform prevederilor P.U.G, Botoșani, parcela ce face obiectul documentației se afla in zona funcționala **Lmu2: SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA (LOCUIŢE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE) CU CLĂDIRI DE TIP URBAN - P, P+1,P+2 (inaltimea maxima la cornișa • 10 m.)**

Aceasta zona funcționala este reglementata prin prevederile art. 7.3.1. Lmu din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

Terenul este situat aproape de intersectia B-dului M.Eminescu cu str. Petru Rares, iar zona predominant rezidențiala se intinde pe o lungime de cca 150 m pe latura de Est a străzii.

In parcursul B-dului M. Eminescu, de la intersectia cu str. Petru Rares pana la intersectia cu str. Sarmisegetuza exista in prezent alte 7 parcele cu locuințe 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 funcțiunea propusa se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Botoșani, adoptat prin HCL de către Consiliul Local.

2. Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați 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 puțin 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 excepțiile prevăzute de art. 7.3.1.2.4 **d.** si **e.** pentru amplasamente situate intr-o poziție deosebita, generata de situarea parcelei in apropierea intersecției cu Petru Rares.
- Regimul de inaltime dominant este de P+2 cu h max la cornișa - 10 m, cu accentul realizat in porțiunea 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 puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament).
- Prin proiect se asigura 12 locuri de parcare, din care 6 locuri in demisolul clădirii si 6 locuri in exteriorul clădirii, respectiv cu doua locuri mai mult decât minimul necesar.
5. Amenajarea spatiilor verzi pe parcela este reglementata de art. 7.3.1.26 din R.L.U.B.
- Prin documentație se propune realizarea de spatii verzi amenajate de cca. 328,00 mp, cca. 31% din suprafața terenului aferent, respectiv cu cca. 21% mai mult decât prevederile din R.L.U.B.

ECHIPAREA EDILITARA

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apa, canalizare, gaze natural, energie electrica si colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existenta in zona (Nova Apaserv).

In zona exista utilitati care pot asigura alimentarea cu apa potabila, conducta de distributie a apei fiind cu diametru Dn 200mm (polietilena de inalta densitate) montata recent formând o rețea inelara, putând asigura alimentarea unui nou ansamblu de locuințe.

Canalizare

Canalizarea se va realiza prin prin conectarea la rețeaua existenta in zona (Nova Apaserv).

Rețeaua de canalizare poate prelua debitul de apa uzata de la cele 10 apartamente propuse, in zona existând canalizare cu Dn 400mm racordata la colectorul principal (ovoidul din Str. Petru Rares).

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordarea la rețeaua din zonă pa baza unei documentații proprii întocmite de deținătorul rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existent in zonă, in conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

CONCLUZII

- 1.a. **In concluzie propunerile urbanistice ale documentației respecta sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani si R.L.U.B. prrinvind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de**

densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

- 2.a.** Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei - intersecția bd. M. EMINESCU str. Petru RARES, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă - aceea de locuire. **Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.**
- 3.a.** Construcția propusă **NU IMPIETEAZĂ CU NIMIC VIAȚA ÎNTIMĂ A LOCUITORILOR DIN ZONA**, noul obiectiv urmând 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 (cca 50,00 de m).
- 4.a.** Referitor la asigurarea utilitatilor în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda obiectivul propus.
- 5.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 Botoșani.
- 6.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,

Administrator

