

Secretariat  
Prezențiere  
cu scri.  
C.L.

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București  
Te./Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742  
E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

22.02.2021

**ASOCIAȚIA – E.M.A. – ECOLOGIC MEDIU AMBIENT BOTOȘANI**

CIF: 34220086

SEDIU: Mun. Botoșani, Bd-ul M. Eminescu nr. 131, Județul Botoșani

Certif.. Pers. Juridică nr. 3/03.2014, Dosar nr. 3130/193/2014 – Judecătoria Botoșani

Nr. 110 / 19.02.2021

CĂTRE,

UAT BOTOȘANI - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

CONSILIUL LOCAL al MUN. BOTOȘANI (în atenția tuturor consilierilor locali care vor hotărî cu privire la PUZ)

În atenția: Domnului Primar, COSMIN ANDREI

Domnului Viceprimar, BUHĂIANU BOGDAN CIPRIAN

Domnului Viceprimar, TOMA LIVIU,

Domnului Secretar, APOSTU IOAN

Domnului Arhitect Șef, AGAVRILOAE ALEXANDRU (conducătorul structurii specializate, conf. art. 32 alin. 1 lit. c din Legea 350/2001)

ÎN ATENȚIA persoanei responsabile cu informarea și consultarea publicului:

Arh. PARTENIE LĂCRĂMIOARA - inspector de specialitate în cadrul Instituției Arhitect Șef Serviciul Urbanism și Autorizări în construcții din STR.CALEA NAȚIONALĂ NR.101, Botosani

**DOMNULE PRIMAR/VICEPRIMAR,**

**DOMNULE ARHITECT ȘEF,**

**Stimați domni/doamne,**

Subscrisa, **ASOCIAȚIA – EMA - ECOLOGIC MEDIU AMBIENT**, cu datele de identificare mai sus menționate, prin "GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII- Societate civilă profesională de avocați" cu sediul profesional în Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5, București (date de contact în antet),

**CU PRIVIRE LA:**

**ANUNȚUL PUBLIC** din data de **28.01.2021** al **S.C. SEMNAL S.R.L.** din mun. Botoșani, str. Victoriei nr. 1, Jud. Botoșani, în calitate de **titular** al **PROIECTULUI- Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE SUPERMAGAZIN(CENTRU COMERCIAL), AMENAJARE PARCARE ȘI ACCESE, AMENAJARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE DE ȘANTIER**" cu amplasamentul - Botoșani, B-dul. Mihai Eminescu nr.121,125,125A; str. Petru Rares nr.14, CF/NC 59037, CF/NC 59036, CF/NC 61812, CF/NC 59035, CF57263/NC 1894/1, CF/NC

54832, Elaborator: S.C. Neo Style S.R.L., Șef proiect: Arh. Mircea Curteanu Coordonator: Urb. Arh. Dragoș Emil Ciolacu-Miron(**PROIECT – 360/2019**),

luând la cunoștință de **MEMORIUL PUZ**, proiectul de plan și raportul de mediu consultate pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Botoșani(acestea nefiind afișate și pe site-ul Primăriei MUN. BOTOȘANI),

#### **AVÂND ÎN VEDERE:**

**SCOPUL CONSTITUIRII ACESTEI ASOCIAȚII** - compusă din 84 de familii, la care au aderat peste 100 locuitori din cartierele învecinate și peste 70 de asociații, organizații ale societății civile, asociații profesionale și nonprofesionale, respectiv asigurarea unui climat socio-uman, menținerea confortului specific zonelor de case unifamiliale - locuințe individuale, asigurarea calității vieții și menținerea funcțiunii dominante de locuințe individuale – CASE - în zonele de referință UTR 29, UTR 30-POȘTA VECHE, UTR 60-CIMITIRUL EVREIESC,

**RESPECTUOS SOLICITĂM CONSILIERILOR LOCALI AI MUN. BOTOȘANI RESPINGEREA PROIECTULUI – PUZ, NEFIIND DE ACORD a se construi un centru comercial în zona UTR 30 Botoșani**, de a permite prin documentații de urbanism - PUZ construcția unui astfel de obiectiv, cu solicitarea de menținere a funcțiunii dominante a zonei în locația Bdul. Mihai Eminescu 121-123-125, 125 A și str. Petru Rareș nr. 14 de locuințe individuale(case unifamiliale) LMu1,- **respectând astfel caracterul și identitatea zonei, structura arhitecturală încheată de țesut urban existent de CASE UNIFAMILIALE realizate legal de către proprietarii de case din zonă.**

### **CONSIDERENTE**

(pe care rugăm a le avea în vedere, apreciind că sunt pertinente):

#### **I. SCURT ISTORIC**

1. Locuitorii din zonă s-au opus/se opun de aproximativ 8 ani schimbării funcțiunii dominante-Lmu1-zonă de case unifamiliale și au solicitat în mod constant menținerea acestei zone, în baza art. 14 din *Regulamentul General de Urbanism- HGR nr. 525/1996* :

#### **„Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei(N.n. UTR 30- funcțiune dominantă case -LMU1), stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.”*

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

---

Această opoziție s-a făcut în baza faptului că **Bulevardul Mihai EMINESCU – ZONA UTR 30-POȘTA VECHĂ** este o zonă de case tradițională iar schimbarea "funcțiunii dominante" de locuințe individuale LMu1(art. 8.30.2 RLUB/PUG) se poate realiza doar în condițiile unei consultări a populației ce trăiește în această zonă(nu în altele), aceasta având un rol determinant în procesul efectiv de luare a deciziilor, autoritatea publică locală fiind cea care, prin prisma consultării locuitorilor din zonă, stabilește dacă este oportună o astfel de investiție/schimbare de funcțiune.

În primă fază, investitorul a dorit construcția mai multor **blocuri** pe același amplasament, locuitorii din zonă fiind nemulțumiți de faptul că și în cazul **blocului deja construit** din Bd. Eminescu nr.123(edificat de același investitor S.c. SEMNAL S.r.l.), au fost încălcate **reglementările urbanistice**, prin transformarea unei case în locuință colectivă-bloc, cu nerespectarea regimului de înălțime și a funcțiunii dominante.

**Dovada incontestabilă** a faptului că la edificarea blocului de locuințe amplasat în Bd. Eminescu nr. 123(de același investitor) au fost încălcate reglementările urbanistice(RLUB Botoșani, HGR nr. 525/1996, Legea nr. 50/1991)sunt următoarele: **Adresa Inspectoratului de Stat în Construcții Botoșani nr. 14503/27.05.2014, Adresa nr. PR 286/19.09.2013 a POLIȚIEI MUN. BOTOȘANI- DISCIPLINA IN CONSTRUCȚII(process-verbal) și Adresa nr. 78102/19.12.2013 a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – București.**

Nici la acel moment nu a contat faptul că și ceilalți locuitori, vecini, contribuabili au anumite drepturi, reprezentanții investitorului(același) considerând că pentru domniile lor legea nu are aceeași însemnătate ca pentru ceilalți, respectiv că nu are aplicare.

**Nu de neglijat** este că unii din cei care s-au opus construcției de blocuri în zonă de case sunt chiar doi dintre cei care acum au calitatea de investitori - numiții **POPESCU DOINA** și **POPESCU GHEORGHE**, care au fost prezenți în fața comisiei locale de urbanism la datele de 21.11.2013, 28.02.2014 și și-au expus nemulțumirile față de amplasarea în directă vecinătate a acestora a unor imobile colective - blocuri. Noi, locuitorii din zonă(constituiți apoi în această asociație) i-au sprijinit în acele momente dificile pentru domniile lor și datorită solidarității noastre, a locuitorilor din zonă, proiectul ce viza construcție de blocuri a fost retras, fiind menținută identitatea **Bulevardului MIHAI EMINESCU**, zonă liniștită de case, de promenade(în ședința Consiliului Local BOTOȘANI din 28.02.2014.

Nu putea trece neobservată o astfel de schimbare de atitudine a acestora, care insistă(alături de ceilalți investitori, din motive lesne de înțeles - pecuniare) asupra implementării cu orice preț a noului proiect, respectiv cu prețul afectării vieții unor vecini afectați direct și a locuitorilor din zonă(situație în care anterior s-au aflat și domniile lor).

În a doua fază, de câțiva ani, se intenționează construcția unui centru comercial pe același amplasament, proiect care s-a lovit, din nou, de opoziția constantă a comunității din zonă, a mare parte din cei care locuiesc de foarte mulți ani în UTR- 30 și UTR 60 - zona bld. Mihai Eminescu.

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

**AU FOST COMUNICATE peste 50 de adrese** fostei administrații locale, fostului edil șef, foștilor consilieri(unii dintre aceștia făcând parte și din actualul consiliu local), și până în prezent, niciun om politic/ales local nu a binevoit să discute cu cetățenii din zonă, să asculte și părerea celor care se opun acestui proiect(din motivele învederate) sau să ne sprijine în vreun fel, să ia atitudine față de ceea ce noi considerăm un ABUZ.

S-a preferat, în schimb, să se "găsească" întotdeauna soluții pentru investitor, în sensul în care proiectul să primească avize(a se vedea avizul de oportunitate, ce în mod firesc și legal trebuia să fie nefavorabil) pentru continuarea hărțurii noastre, deși am sesizat și atunci mai multe nereguli privind amplasarea unui astfel de obiectiv - supermarket în zonă de case.

Parte din aceste **NEREGULI(sesizate anterior)** au fost **confirmate de instituții, autorități, organisme**, care și-au exprimat un punct de vedere în sensul nelegalității și inoportunității unui astfel de obiectiv în zona vizată:

**ASTFEL:**

- 2. Din adresele nr. 256/ GLG/15.03.2019 emise de Guvernul României – Viceprim-Ministru – Ministrul Mediului, respectiv nr. 20884/25.06.2019 Viceprim-Ministru, Ministru Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cât și din înscrisurile nr. 78102/DGDRI/19.12.2013 și nr. 4508/24.02.2014/GGD emise de Primăria Mun. Botoșani – Direcția Urbanism rezultă că mare parte din terenul vizat este spațiu verde și există interdicție de a se construi până la eliberarea PUZ la inițiativa autorității administrației publice locale(nu din inițiativa unei alte persoane!) și de asemenea, că : "Registrul local al spațiilor verzi din intravilanul mun. Botoșani trebuie să fie corelat cu prevederile Planului Urbanistic General și Reglementărilor de Urbanism conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare".*

ASTFEL, **foarte important** este că **INTERDICȚIA TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE în UTR 30** este, conform ART. 8.30.6 din PUG-RLUB(!!!), până la aprobarea PUZ - R la **INIȚIATIVA ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE(!!!)** în zone a căror dezvoltare este de interes public, și nu la inițiativa investitorilor SC SEMNAL SRL, Popescu Gheorghe și Alexandru Traian, așa cum se menționează în studiul de oportunitate.

În prezent, din toată suprafața de teren vizată, există cca 4000 m.p. spațiu verde - subzone spații verzi și plantate(a se vedea **BILANȚUL TERITORIAL - pct. 3.5 din MEMORIU PUZ**), dorindu-se ca obiectivul propus să aibă doar 704,50 m.p. spațiu verde.

- 3. Prin Certificatele de urbanism nr. 622 din 29.08.2018 și nr. 893 din 14.12.2018 emise de UAT BOTOȘANI pentru "Construire centru comercial, amenajare parcare și acces, amenajare mijloace de publicitare, împrejmuire teren privat, organizare șantier" S-A STABILIT CĂ acestea nu pot fi utilizate în scopul solicitat motivat de*

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l./Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

următoarele aspecte: *"traficul intens din zonă și expresia arhitecturală a unui complex comercial nu corespund cu importanța amplasamentului, la intersecția a două artere importante de circulație, B-dul Mihai Eminescu și str. Petru Rareș, nu corespund cu funcțiunea dominantă a zonei Lmu1 și produc disconfort locuitorilor din zonă"*, ce ne-ar îndreptăți să credem că schimbarea aceasta de poziție(emiterea noului certificat de urbanism- nr. 825/15.10.2019) nu este decât rezultatul insistențelor unor persoane influente, care, cu orice preț, doresc implementarea acestui proiect, încălcând drepturile și ignorând viețile a sute de persoane ce locuiesc în zonă.

Pentru același amplasament, fără a se schimba absolut nimic față de motivațiile care au fundamentat corect și în acord cu dispozițiile legale ale primelor două certificate de urbanism – cu negație, s-a emis un nou certificat de urbanism nr. 825/15.10.2019, prelungit până la 15.10.2021, motivat doar de o nouă trecere secundară pe str. Petru Rareș nr. 14(foarte îngustă).

De neînțeles ar fi această nouă soluție(de emiterea a unui certificat de urbanism, urmat de aviz de oportunitate-cu condiționări! și de aprobarea proiectului PUZ) în condițiile în care prin Adresa 30339/28.01.2019 se precizează clar de către UAT Botoșani, prin Viceprimar, Secretar, Arhitect Sef, responsabili urbanism că:

*"Vă asigurăm că în actuala UTR 30, intenționăm să menținem și să propunem următoarele: menținerea tendinței de interzicere a dezvoltării zonei pentru industrie și depozite, dincolo de limitele parcelei care a generat existența actualelor depozite construite pe un teren de cca 1400 mp, pe baza AC nr. 459/8.11.1995; - limitarea dezvoltării, extinderii construcțiilor pentru depozite și comercializare, a materialelor de construcții, spălătorii auto, service auto, a altor unități de acest fel."*

4. Prin adresele nr. 2235/16.01.2019 și 30339/1202/28.01.2019 ale Primăriei Mun. BOTOȘANI, primite ca urmare a intervenției Instituției Avocatului Poporului(adresă de răspuns – 21043/13.12.2018, care v-a fost comunicată deja), **SE SPECIFICĂ CLAR CĂ:**

*"Toate prevederile referitoare la regimul juridic, regimul economic și regimul tehnic din certificatele de urbanism nr. 622 din 29.08.2018 și nr. 893 din 14.12.2018(n.n. – prin care s-a stabilit că nu pot fi folosite în scopul amplasării unui supermagazin!) sunt corecte și în conformitate cu prevederile PUG BOTOȘANI".*

5. Prin AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.1895/14.07.2020(pag. 4) - contestat prin plângerea prealabilă nr. 15778/24/07.2020, în urma ședinței CTATU din data de 18.06.2020, s-au exprimat 3 VOTURI NEGATIVE și 1 ABȚINERE pentru avizarea

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

studiului de oportunitate atât de către Arhitectul Șef al mun. BOTOȘANI - domnul arh. DAN SANDU, de Arhitectul șef al Jud. Botoșani- domnul arh. HRUȘCĂ PAUL, de arh. BOTEZ OCTAVIAN(arhitect cu experiență), cât și de către reprezentantul Agenției pentru Protecția Mediului Botoșani - domnul inginer SORIN GRINDEI(abținere), care au arătat următoarele:

- Arh. Șef Dan Sandu: - *prin natura și dimensiunile funcțiunii — SUPERMAGAZIN - destinat cu precădere aprovizionării săptămânale a populației, nu numai a celor din zonă, poate produce disconfort locuitorilor învecinați; - dezacordul locuitorilor din zonă și a unor vecini direcți; - disconfortul produs de intensitatea traficului indus de obiectiv, trafic dificil de preluat de infrastructura din zonă; - dezvoltarea este contrară prevederilor din P.U.G.B. care sugerează amplasarea în centrul cvartalului a unor servicii de proximitate pentru locuitorii din zonă, nu pentru întreg orașul;*
- Arh. Dan O. Botez: - *obiectivul nu este oportun — generator de disfuncționalități - nu poate fi asigurată infrastructura rutieră în condiții de siguranță - dezacordul populației;*
- Arh. Paul Hruscă: - *disconfort produs de intensitatea traficului - dezacordul locuitorilor învecinați;*
- Ing. Sorin Grindei(REPREZENTANT MEDIU) - *abținere - argumente insuficiente pentru intenția de dezvoltare în interiorul unei zone rezidențiale care prezintă riscul de a intra într-un dezechilibru al factorilor de mediu și al sănătății populației (trafic, poluare, zgomot, deșeuri, ape uzate).*

Prin urmare, apreciem părerea(avizată) a acestor domni arhitecți/ingineri de o importanță deosebită în fundamentarea hotărârii pe care urmează să o adopte membrii CONSILIULUI LOCAL Botoșani în ceea ce privește acest proiect PUZ, subliniind faptul că potrivit art. 36 alin. 3 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, "Arhitectul-șef desfășoară o activitate de interes public, ale cărui scopuri principale sunt dezvoltarea durabilă a comunității, coordonarea activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism, protejarea valorilor de patrimoniu și a calității arhitecturale la nivelul unității administrativ-teritoriale."

**NU DE NEGLIJAT ESTE ȘI MODUL NELEGAL** în care a fost emis acest aviz de oportunitate(cu condiționări ce nu au fost remediate), în condițiile în care proiectantul-AUTOR AL DOCUMENTAȚIEI, domnul Arh. Curteanu Mircea a participat la luarea deciziilor în cadrul ședinței CTATU- Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism(al cărei membru este) din data de 18.06.2020 și a votat pentru realizarea proiectului și a avizării favorabile, contrar dispozițiilor legale ale art. 37 alin. (6) din Legea 350/2001:

„La ședințele de avizare ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nu pot participa la luarea deciziei membrii care au calitatea de autor al documentațiilor - proiectelor, supuse avizării.”

În atare condiții, apreciem că raportat la dispozițiile legale învederate, dar și la disp. 65 din legea 350/2001:

"Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule."

că documentația de urbanism (avizul de oportunitate) întocmită urmare a acestei ședințe din 18.06.2020 (în care s-a votat nelegal, cu încălcarea normelor imperative!) este lovită de nulitate absolută și nu se poate dispune avizarea acestui proiect PUZ în baza unui aviz de oportunitate nelegal (ar urma soarta principalului conform principiului - accesorium sequitur principale).

## II. CU PRIVIRE LA MEMORIUL PUZ

Analizând MEMORIUL PUZ întocmit de arh. Curteanu Mircea, dar și așa-zisul RAPORT DE MEDIU întocmit de SC. ECONOVA S.R.L. IAȘI (la comanda și pe cheltuiala investitorului), rugăm persoanele responsabile/consilierii locali să observe numeroasele INADVERTENTE ȘI ASPECTE FALSE expuse în acestea.

Atât Memoriul PUZ, cât și Raportul de Mediu sunt întocmite cu o lipsă crasă de obiectivitate, cu IGNORAREA TOTALĂ a sesizărilor întemeiate în fapt și în drept ale cetățenilor din zonă, care, de 8 ani de zile, își manifestă nemulțumirile față de intenția de a se modifica funcțiunea dominantă a amplasamentului și a zonei UTR 30 de locuințe individuale – CASE și a se amplasa obiective ce nu sunt în concordanță cu aceasta (cu funcțiunea dominantă - case), respectiv cu blocuri sau magazine comerciale/instituții/depozite.

Prin MEMORIUL PUZ nu au fost rezolvate toate punctele - obiecțiunile din AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 15/15.07.2020, nefiind întrunite condițiile legale și nefiind respectată legislația în materia urbanismului și a construcțiilor.

1. NU S-A ȚINUT CONT DE OBIECȚIUNILE FORMULATE în cadrul dezbaterii documentației în ședința de avizare a CTATU din data de 18.06.2020 și prezentate în Avizul nr. 189511/4.07.2020: - *prin natura și dimensiunile funcțiunii — SUPERMAGAZIN — destinat cu precădere aprovizionării săptămânale a populației, nu numai a celor din zonă, poate produce disconfort locuitorilor învecinați; - dezacordul locuitorilor din zonă și a unor vecini direcți; - disconfortul produs de intensitatea traficului indus de obiectiv, trafic dificil de preluat de infrastructura din zonă; - dezvoltarea este contrară prevederilor din P.U.G.B. care sugerează amplasarea în centrul cvartalului a unor servicii de proximitate pentru locuitorii din zonă, nu pentru întreg orașul. - obiectivul nu este oportun — generator de disfuncționalități - nu poate fi asigurată infrastructura rutieră în condiții de siguranță - argumente insuficiente pentru intenția de dezvoltare în interiorul*

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te./Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

---

*unei zone rezidențiale care prezintă riscul de a intra într-un dezechilibru al factorilor de mediu și al sănătății populației (trafic, poluare, zgomot, deșeuri, ape uzate).*

În mod evident, raportul de mediu și memoriul PUZ sunt întocmite în mod subiectiv, în total dezacord cu situația reală existentă în acea zonă, ce nu permite, în mod obiectiv, amplasarea unui supermarket.

**DIN PUNCT DE VEDERE AL NECESITĂȚII ȘI OPORTUNITĂȚII INVESTIȚIEI**, este nereală și nefundamentată mențiunea că *"la baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:*

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu și sănătatea populației ",

*întrucât* **OBIECTIVUL PRINCIPAL** nu este decât acela de a realiza o afacere între persoane fizice și o persoană juridică, *întrucât:*

- construcția SUPERMAGAZINULUI NU ESTE OPORTUNĂ și NICI NECESARĂ, *întrucât* în apropiere, pe o rază de până la 500 m, există Supermarket Ovisim iar în Bld. Mihai Eminescu nr. 193 este construit un Supermarket Kaufland cu 250 de locuri de parcare pe o suprafață de 17.000 m.p. iar populația din zona vizată nu își dorește construirea acestui/altui supermarket. Deja zona s-a aglomerat prin amplasarea acestui supermarket(ce nu este construit în UTR 30!!!, situația din punct de vedere urbanistic fiind diferită).
- nu se corelează obiectivul propus cu planurile urbanistice - PUG reglementate și aprobate pentru zona noastră- UTR 30, *întrucât* funcțiunea dominantă este Lmu1- zonă exclusiv rezidențială, iar schimbarea acestei funcțiuni ar reprezenta un precedent extrem de periculos pentru locuitorii zonei.
- nu se rezolvă problemele edilitare, urbanistice, rutiere și nici cele de mediu și sănătate a populației, *întrucât* în conformitate cu dispozițiile **CAP. 3.1 din Ordinul 49/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane**, cele două străzi prin care se dorește accesul la acest Centru comercial- Bd. Eminescu și Str. Petru Rareș fac parte din străzile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație, fiind deja foarte aglomerate.



**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te./Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

**2. PRIN MEMORIUL PUZ NU S-A REZOLVAT DEZACORDUL TUTUROR VECINILOR AFECTAȚI DIRECT ȘI NICI A LOCUITORILOR DIN ZONĂ**

Rugăm să observați că, dacă initial, s-au indicat incomplet vecinătățile făcute la DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI, nefiind menționați toți vecini afectați direct(aspecte învederate de noi în plângerea prealabilă la AVIZUL DE OPORTUNITATE),

**ÎN MEMORIUL PUZ se menționează alte aspecte false/nereale(de o gravitate deosebită- ce vor face obiectul unor plângeri penale)**, susținându-se că o parte din vecinii afectați direct nu au construcții edificate pe terenurile domniilor lor.

- Se susține în mod fals că numitul Bulai Mihai nu ar fi afectat și că nu este necesar acordul acestuia, întrucât este plecat pe vapor, că nu ar exista construcții pe proprietate(!!!??), însă cine dă dreptul investitorului și proiectantului să facă aceste afirmații, în condițiile în care acesta este plecat temporar?

Menționăm și probăm că acesta deține casă pe teren și de asemenea, că acesta, deși plecat, nu poate fi exceptat de la lege(nu pierde dreptul de proprietate!), Astfel, pentru realizarea obiectivului, era/este necesar și acordul acestuia. Rugăm să observați că nu există atașat acestui MEMORIU PUZ acordul numitului Bulai Mihai-vecin afectat direct, motiv pentru care condiția nu a fost îndeplinită.

- Se susține în mod fals că vecinii afectați direct, Cojocaru Gigica și Butelanc Claudiu, nu au construcții edificate, întrucât aceștia chiar locuiesc în acele imobile case, amplasate pe teren. Depunem planșe foto, cărți de identitate.

Cu privire la cei doi, Cojocaru Gigica și Butelanc Claudiu, nu are absolut nicio importanță dacă s-a dezbătut sau nu "succesiunea la proprietate", atât timp cât aceștia au acceptat(expres sau tacit - așa cum prevede legea)succesiunea după părinți și **atât timp cât locuiesc efectiv acolo**.

Este inadmisibilă(revoltătoare) mențiunea că aceștia nu sunt afectați de investiția propusă. Dacă ar fi așa cum arată proiectantul în memoriul PUZ, cum explică acesta necesitatea de a se solicita acordul celorlalți vecini de la care are acord. **Ce poate fi înțeles? Că investitorul are nevoie doar de acordul vecinilor care sunt de acord cu investiția propusă(de care se prevalează în memoriu, justificând existența acordurilor) și nu are nevoie și de acordul celorlalți vecini(care au exact aceleași drepturi) care și-au exprimat dezacordul??**

**Rugăm să observați că nu există atașate acordurile acestor doi vecini afectați direct, nefiind astfel îndeplinite condițiile impuse prin avizul de oportunitate.**

- Cu privire la proprietarul Ipser Heinrich, acesta are construcții pe proprietate, fiind adevărat că la o distanță mai mare de obiectiv, însă terenul acestuia se învecinează în mod direct și în mod clar este afectat de investiția propusă(valoarea terenului

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

acestuia- o suprafață mult mai mare decât a investitorului, va scădea în mod evident, nu va mai putea vinde mare parte din aceasta, întrucât nimeni nu dorește să ai un supermagazin lângă gardul său!).

În mod clar, investiția îl afectează și acordul acestuia este necesar(chiar dacă nu ar fi avut construcție, legea referindu-se la vecin afectat direct- nedistingând dacă are sau nu construcții edificate și la ce distanță).

Prin urmare, rugăm să observați că nu există atașat acestui MEMORIU PUZ acordul numitului Ipser Heinrich- vecin afectat direct, motiv pentru care condiția nu a fost îndeplinită.

- Cu privire la cei doi proprietari de apartamente din blocul de locuințe din bd. Eminescu nr. 121, **Pușcașu Alexandra și Gavriluc Ana Maria**, menționăm că asociația de proprietari(de care aparțin) ce are sediul în cartierul Stejari nu poate hotărî în locul acestor proprietari, care au aceleași drepturi ca și ceilalți locuitori și vecini.

Prin urmare, nici acordul acestora nu a fost obținut, contrar condițiilor din avizul de oportunitate.

ÎN CONCLUZIE, apreciem că nu au fost rezolvate condițiile impuse prin avizul de oportunitate, respectiv lipsește acordul tuturor vecinilor afectați direct(legea arată în mod clar că trebuie obținute ACORDURILE TUTUROR VECINILOR AFECTAȚI DIRECT, nu doar a o parte din aceștia- așa cum se sugerează nefondat) și acordul persoanelor aflate în imediata vecinătate a obiectivului(și părerea/obiecțiunile acestora contează!).

- De asemenea, nici vecinii **Țurcanu Tudor și Sireteanu Geanina**(str. Petru Rareș nr. 16) nu și-au exprimat acordul cu privire la construirea acestui supermarket și nici vecinii care locuiesc în proximitatea obiectivului(ce sunt de asemenea, afectați!) ce se dorește a fi construit- respectiv Ailenei Velică(Bdul Eminescu nr. 117), Silion Virginia(Str. Petru Rareș 18), Vasiliu Cătălin(str. Petru Rareș nr. 20), Scînteii Marita(Calea Națională nr. 94 B), Cretu Ioan și Georgeta(Bdul Eminescu 127), Băitânciuc Mia Carmen(Bdul Eminescu nr. 129), Berdar Ana(str. Petru Rareș nr. 47) și alții, conform scrisorilor și tabelelor depuse anterior la Primăria Botoșani în perioada 11.02.2020- 25.02.2020.

Parte din acești proprietari și-au exprimat dezacordul ferm și irevocabil de a se construi acest supermarket în vecinătatea proprietăților acestora, prin **DECLARAȚIILE AUTENTICE ALE VECINILOR**, date în fața **BNP ROMAN ELENA din Botoșani**, raportat la ANEXA 1 - pct. 2.5.6 din Legea 50/1991, întrucât ne aflăm "în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.(n.n. CASE)" și la art. 27 alin. 1 pct. C din Norme Metodologice din 12

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

---

octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții(Ordinul 839/2009):

**(1)Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap. A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:**

- a)pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
- b)pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;
- c)în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate."**

**Memoriul PUZ nu are la bază studii de specialitate, respectiv studii de fundamentare realizate de către echipe pluridisciplinare și nici nu s-a avut în vedere și analizat interesul și opțiunea vecinilor de parcelă.**

**3. NU AU FOST NOTIFICAȚI TOȚI PROPRIETARII ALE CĂROR PROPRIETĂȚI VOR FI DIRECT AFECTATE DE PROPUNERILE PUZ(nu este atașată O ASTFEL DE DOVADĂ)**

*Art. 37*

*"Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:*

- a)autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:
  - 1.publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmit observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;
  - 2.identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;"

**4. NU AU FOST AVUTE ÎN VEDERE OBIECȚIUNILE CU PRIVIRE LA TRAFICUL RUTIER DETERMINAT DE OBIECTIV**

Deși se constată **DISFUNȚIONALITĂȚI DETECTATE**, se face mențiunea „scoaterii traficului de tranzit în afara orașului/crearea unui inel ocolitor conform PUG aflat în studiu” la modul general, fără a se indica în concret care este modalitatea prin care se va ajunge la fluidizarea traficului, noi, cetățenii, fiind puși în situația de a accepta **aglomerarea evidentă a zonei în condițiile actuale**, până la găsirea unor soluții eventuale și improbabile de către municipalitate, ceea ce este de neconceput.

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București  
Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

Mențiunile din memoriu în sensul că "structură rutieră existentă din zonă respectiv Bdul. Mihai Eminescu și Str. Petru Rares a fost recent refacută și modernizată, corespunde necesităților zonei și poate să asigure un **trafic fluent(???)**, normal, inclusiv pentru zona propusă în prezenta documentație și că se va găsi o soluție privind fluidizarea traficului" sunt **nereale, imposibil de realizat**, în condițiile în care cele două străzi(Bd. Eminescu și str. Petru Rareș) nu permit, prin lățimile pe care le au(mici), prin lățimile trotuarelor(extrem de înguste), în mod facil, accesul la obiectiv, **îngreunând traficul rutier și împiedicând persoanele ce se deplasează pe jos să ajungă de cealaltă parte a străzii Petru Rareș(înspre Școala 10).**

Cu privire la **așa-zisul studiu de trafic preliminar**, nu cunoaștem cine l-a întocmit și apreciem că mențiunile privind intensitatea MZA(medie zilnică anuală) sunt în neconcordanță cu realitatea din teren, deja zona fiind foarte aglomerată(din cauza sensului giratoriu, cu virare spre centura orașului dar și din cauza amplasării noului supermarket Kaufland), **aceasta devenind mult mai aglomerată prin amplasarea acestui supermarket(în mod exponențial, în perioada sărbătorilor).**

Prin amplasarea acestui supermarket și accesul dinspre Bd. EMINESCU se va segmenta, **întrerupe accesul pietonilor spre Școala nr. 10/Liceul AT Laurian, se vor crea blocaje în mod clar prin amplasarea unei treceri de pietoni în acea zonă, ținând cont și de amplasarea sensului giratoriu existent.**

Nu de neglijat este și faptul că în mare parte, pe Bulevardul Mihai Eminescu, mai toți **proprietarii de case "au cedat"(fără a exista acte translativ de proprietate) din suprafețele lor de teren pentru lărgirea trotuarelor, retrăgând gardurile cu 1-2 m liniari, tocmai în ideea de a beneficia de un spațiu mai mare pentru zona de promenadă, pentru a se plimba pe jos, cu altele vehicule(biciclete, trotinete, cărucioare pentru copii).**

Cu toate acestea, deși acești proprietari de case au fost de acord să cedeze parte din proprietatea lor spre binele public(nu al unor investitori privați), observăm că nu se aplică și în cazul investitorului aceeași unitate de măsură, care, prin amplasarea magazinului, va îngusta trotuarul și va împiedica drumul pietonilor de a traversa zona(vis-à-vis de obiectiv, proprietatea Roman, trotuarul se îngustează foarte mult, de aceea, în prezent, pietonii aleg trotuarul dinspre ANVI!). **O altă mențiune falsă este că traficul auto maxim atras de obiectivul Centru Comercial este estimat la 20 de autovehicule/oră, în perioadele de vârf(???)**, în condițiile în care se poate observa, în cazul celorlalte supermarketuri în municipiu, că traficul este cu mult peste această valoare, chiar și în ore care nu sunt considerate de vârf, **nemaipunând și cele 99 de locuri de parcare, care probabil vor fi ocupate. Cum poate fi rezolvată situația traficului, în condițiile în care parcare are 101 locuri de parcare-vehicule care intră și ies din parcare a acestui magazin?**

**5. PRIN MEMORIUL PUZ S-A IGNORAT IMPACTUL DE MEDIU ASUPRA VIEȚII  
LOCUITORILOR DIN ZONĂ**

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te./Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

Indicarea eronată și nereală, neargumentată a mențiunii "*Investiția propusă nu va influența calitatea factorului de mediu*", în condițiile în care, în prezent, **zona este destul de aglomerată, poluată, fiind o zonă de tranzit și în condițiile în care nu s-a făcut un studiu de fundamentare al organelor competente iar scoaterea traficului de tranzit în afara localității este incertă.**

Ceea ce se propune practic este ca noi, cetățenii, să acceptăm aglomerare, **poluare, zgomot, până la găsirea unor soluții necunoscute și incerte, ceea ce evident, nu putem permite.**

Apreciem că trebuie avute în vedere prioritățile Uniunii Europene(ai cărei membri cu drepturi depline suntem) cu privire la domeniul mediului, respectiv cu scopurile acesteia, respectiv **protejarea cetățenilor UE împotriva presiunilor legate de mediu și împotriva riscurilor la adresa sănătății și a bunăstării(a se vedea *Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa*).**

Un mediu curat este esențial pentru sănătatea umană și bunăstare iar zgomotul produs de amplasarea acestui obiectiv reprezintă o problemă emergentă de sănătate și mediu, transportul(ce va fi afectat) în această zonă, fiind unul din factorii care vor contribui la expunerea noastră, a cetățenilor la poluarea aerului și la zgomot.

- 6. PRIN MEMORIUL PUZ s-a indicat în mod incorect/nereal zona funcțională actuală existente, respectiv I1- unități industriale, în loc de LMu1- zonă exclusiv rezidențială – de case unifamiliale și s-a concluzionat în mod la fel de fals că "*Centrul comercial propus se integrează natural în zonă*"(????!!!) și că "*Investiția propusă necesită schimbarea destinației funcționale existente pentru acest imobil, de la I1 – unitati industriale de depozitare si transport, pentru functiuni complementare admise în UTR 30: IS, LMu2, Pp, CCr, I1 existente.*"**

**În fapt, se încearcă schimbarea funcțiunii dominante din LMU1 în Is, li- unități industriale, motiv pentru care nu suntem de acord, având în vedere că funcțiunea I1(cu excepția celor existente) este interzisă în UTR 30 conform PUGB-RLUB Botoșani.**

Cu privire la această mențiune, probabil reprezentanții proiectantului se referă la un alt amplasament sau nu s-au deplasat vreodată pe Bulevardul Mihai Eminescu și **nu au observat că în zona respectivă -UTR 30 - zona Bdul. EMINESCU, exceptând depozitul ANVI(obiectiv *exceptat, având în vedere că acesta a fost edificat în baza A.C. nr. 459/8.11.1995- anterior întocmirii Planului Urbanistic General al Mun. Botoșani- 1999*) și blocul Semnal(construit cu nerespectarea legii, așa cum am probat!), nu există, până la intersecția cu strada Sarmisegetuza(pe aceeași parte a străzii), **DECÂT CASE unifamiliale și duplex**(suntem convinși că toți consilierii locali care vor hotărî cu privire la acest proiect PUZ cunosc situația reală, ce nu poate fi pusă la îndoială).**

De asemenea, **s-a indicat în mod greșit/FALS faptul că 72% din zona studiată este I1- zonă industrială, întrucât potrivit răspunsurile Primăriei Botoșani nr. 2235/GDD/16.01.2019 și**

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

nr. 30339/28.01.2019- DIRECȚIA DE URBANISM rezultă că PUGB prevede "pentru aceste terenuri din zona studiată următoarele funcțiuni:

- S totală teren= 6595 mp(100%)
- I- zonă industrială = 910 mp(cca 13,8 %;
- Pp – subzone de parcuri, grădini de cartier, scuaruri = 1660 mp(cca 25,2%);
- IS- zonă de instituții publice și servicii de interes general(cca 12,1%);
- LMU1 – subzone exclusive rezidențială(locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri P, P+1, P+2- cel mult 10 m H(cca 48,9%)."

Potrivit art. 32 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 - Republicare: Aspectul exterior al construcțiilor

"(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

**(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă."**

Din dispozițiile legale evocate, fără putință de tăgadă REZULTĂ faptul că o construcție a unui Supermarket într-o zonă exclusiv rezidențială contravine funcțiunii dominante a zonei și intră, prin volumetrie și aspect exterior, în contradicție cu aspectul general al zonei, fiind interzisă autorizarea executării acesteia.

Aceste unități comerciale, prin natura activității, pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc., ducând la un dezechilibru între interesele generale ale comunității și dreptul particularului/investitorului.

Potrivit CAP. I ART 3.3. din RLUB-PUG - BOTOȘANI, zonificarea funcțională a Municipiului Botoșani este stabilită de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate presupus a se obține.

**7. PRIN ACEST PROIECT PUZ SE ÎNCALCĂ DREPTURILE LOCUIITORILOR CARE SE OPUN SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DOMINANTE- din LMU1 – CASE EXISTENTE ÎN NOUA FUNCȚIUNE PROPUȘĂ**

**Deși în Memoriul PUZ se arată într-un mod cinic și jignitor la adresa oamenilor care de 8 ani se opun schimbării funcțiunii dominante a zonei UTR 30(oameni care nu doresc decât să li se respecte dreptul la viața privată, dreptul la un mediu sănătos) că "Oportunitatea investiției este dată nu de părerea pro sau contra a unor persoane, de numărul de marketuri pe mp,**

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

---

*ci de calitatea produselor și de seriozitatea societății care administrează activitatea(????!!)", reprezentanții proiectantului care întocmesc acest memoriu PUZ probabil uită ceea ce noi am susținut de-a lungul timpului și ignoră cu o nepăsare de neconceput faptul că amplasarea acestui obiectiv nu se poate realiza decât cu respectarea legii și a unor drepturi ale cetățenilor, cunoscându-se faptul că interesul general, public este mai presus decât interesul privat al unui investitor și trebuie protejat.*

**Astfel, în acord cu dispozițiile legale pe care le-am tot menționat în toți acești 8 ani de când formulăm adrese(necitate, se pare, de cei care elaborează astfel de proiecte), schimbarea "funcțiunii dominante" de locuințe individuale LMu1(art. 8.30.2 RLUB/PUG) se poate realiza doar în condițiile unui acord al populației ce trăiește în această zonă(nu în altele), aceasta având un rol determinant în procesul efectiv de luare a deciziilor, autoritatea publică locală fiind cea care, prin prisma consultării locuitorilor din zonă, stabilește dacă este oportună o astfel de investiție/schimbare de funcțiune.**

Ori, dat fiind complexitatea și impactul propunerilor PUZ, respectiv solicitarea de a se schimba funcțiunea dominantă a zonei din LMu1 – locuințe individuale în IS. I1- unități de instituții publice și servicii, unități industriale, apreciem că opțiunea locuitorii din zonă, a vecinilor afectați direct primează față de calitatea produselor și a serviciilor oricărei societăți.

Adoptarea proiectului PUZ se face doar pentru și în scopul satisfacerii intereselor imobiliare ale unor particulari. Nu există nicio acțiune sau fundament urbanistic pentru intercalarea într-o zonă de locuințe individuale a unor clădiri cu alt regim și funcțiune. Dezvoltarea coerentă și în acord cu potențialul zonei și interesele locuitorilor este nesocotită în acest caz în mod evident, fără a se avea în vedere și analiza măcar interesul și opțiunea vecinilor și a locuitorilor din zonă.

Nu este de neglijat nici faptul că odată ce va fi acest plan urbanistic zonal vor mai urma și altele asemenea având în vedere faptul că mai sunt câteva parcele de teren în UTR 30 pentru care proprietarii sau alți investitori ar putea solicita aprobarea unor documentații asemănătoare.

În momentul de față, dezideratul construirii acestui supermarket este într-o zonă de locuire, o zonă veche de locuire a mun. Botoșani, unde găsim o barieră continuă de locuințe, majoritatea parter-etaj, cu un regim de înălțime destul de redus(această barieră de locuințe s-a întrepătruns cu câteva livezi, practic curțile aferente acestor locuințe), fiind inadmisibil, din punct de vedere arhitectural(aspecte sesizate și de cei doi arhitecți-șef ai municipiului și județului!), să "rupi" o zonă funcțională de locuire, să o transformi în funcțiune mixtă și să inserezi acolo un supermarket. Acest lucru va atrage niște consecințe pe viitor și, devenind o zonă cu funcțiune mixtă, oricine poate să vină, să cumpere și să construiască acolo orice, fabrici, uzine, supermarketuri.

Locuitorii care s-au opus constant acestui proiect(mare parte oameni din asociația noastră) au investit în proprietățile lor, au cumpărat teren în această zonă liniștită, cu aer curat, cu spații verzi, zonă de promenadă, au făcut eforturi pecuniare extrem de mari – se cunoaște că terenurile în zona aceasta nu sunt deloc ieftine, și-au construit case cu alte sacrificii, negândindu-

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

---

se vreo clipă că liniștea și confortul personal le vor fi afectate prin construirea, în această locație(UTR30) a unor supermarketuri sau a alte obiective de acest gen.

În mod cert, amplasarea acestui obiectiv într-o zonă de case va duce la scăderea valorii imobiliare pentru terenurile și construcțiile din zonă.

Reiterăm(în speranța că de data aceasta atât investitorul, cât și proiectantul, vor citi cu atenție) următoarele dispoziții legale aplicabile, *neidentificând până în acest moment ce act normative/lege oferă dreptul unui investitor să schimbe funcțiunea dominantă a unei zone, în funcție de calitatea serviciilor și a produselor:*

Potrivit prevederilor art. 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului „(1) Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.(2) Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, consultare și acces la justiție, referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit legii, pe tot parcursul elaborării strategiilor și documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, conform metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței și în corelare cu procedurile specifice ce decurg din legislația de mediu.” De asemenea, conform art. 58 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului „Autoritățile administrației publice centrale și locale au responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării procesului de participare a publicului în cadrul activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.”

În plus, potrivit art. art. 60 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului „Consultarea publicului este procesul prin care autoritățile administrației publice centrale și locale colectează și iau în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.” Pe de altă parte, *Metodologia din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 stabilește componentele OBLIGATORII ale informării și consultării publicului care se aplică în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Metodologia se adresează tuturor inițiatorilor, elaboratorilor și avizatorilor de planuri de urbanism și de amenajare a teritoriului, precum și tuturor factorilor de decizie din domeniu și se aplică tuturor categoriilor de planuri de urbanism și de amenajare a teritoriului, prevăzute de lege. Potrivit art. 10 din Metodologie: „Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele informații: a) identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului; b) modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de*



**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București

Te./Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse; c) MODALITATEA PRIN CARE LI SE VA OFERI OCAZIA CELOR AFECTAȚI SAU INTERESAȚI DE A DISCUTA PROPUNEREA CU INIȚIATORUL ȘI PROIECTANTUL și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizare autorităților competente; d) calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului; e) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului."

De asemenea, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000: „**Consultările pe parcurs reprezintă o CONDIȚIE OBLIGATORIE în procedura de elaborare a PUZ, prin care colectivitatea locală își exprimă punctul de vedere asupra propunerilor enunțate.**”

Nu în ultimul rând, cu privire la rolul populației în această etapă a elaborării documentațiilor de urbanism, rugăm a se avea în vedere și următoarele dispoziții legale:

**Art. 1 alin. (5) din Legea 350/2001: "Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări.**

**Art. 2**

**(1)Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european."**

**Art. 9**

Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

a)dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;

**b)îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane;**

**Art. 13**

**Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:**

**a)îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;**

b)crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;

c)utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA- BAROUL BUCUREȘTI**  
**"GALAN, DRAGNEA & ASOCIAȚII - SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI"**

Sediul Profesional: Splaiul Independenței nr.3, bl.17, sc.A, ap.17, sector 5 București  
Te.l/Fax: 0213670034; Tel.: 0735545742

E-mail: catalin.galan@i-avocati.ro

extinderea controlată a zonelor construite;

d)protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;

e)asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale."

Rugăm să observați că implantarea unui astfel de obiectiv - SUPERMAGAZIN în zona noastră are în mod cert un **IMPACT NEGATIV** asupra vieții celor care locuiesc în zonă, fiind în contradicție cu obiectivele activității de urbanism enunțate anterior.

Justificarea și demonstrarea posibilității intervenției urbanistice propuse nu se limitează doar la analiza strictă a parcelelor beneficiarilor PUZ-ului, ci **trebuie să țină cont** și de complexitatea și **specificul zonei respective**, ceea ce impune efectuarea unor studii de fundamentare care să analizeze problematica aferentă zonei în cauză, astfel încât să se asigure corelarea dezvoltării complexe a întregii zone cu prevederile planului urbanistic general al localității.

**ÎN CONCLUZIE**, având în vedere cele expuse anterior, sperăm într-o analiză corectă a dispozițiilor legale de către cei îndrituiți a hotărî cu privire la acest PROIECT PUZ, cu ignorarea altor ingerințe din afara aparatului autorității publice locale, autoritate ce trebuie să hotărască asupra permiterii și oportunității obiectivului propus, cu rugămintea de a nu ignora voința noastră, a celor din vecinătate și a locuitorilor din zonă.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că **Centrul Comercial propus NU SE INTEGRĂZĂ NATURAL, că se încalcă prevederile legale menționate și că INVESTITIA NU este oportună dezvoltării zonei.**

De asemenea, pentru aceleași motive, solicităm Domnului PRIMAR să nu promoveze o astfel de inițiativă proiect în Consiliul LOCAL Botoșani.

Vă mulțumim!

CU DEOSEBITĂ CONSIDERAȚIE,

ASOCIAȚIA "E.M.A. – ECOLOGIC – MEDIU – AMBIENT" BOTOȘANI

PREȘEDINTE,

CURTMAN LUMINIȚA - Bdul Mihai Eminescu nr. 131 Botosani



SCP GALAN, DRAGNEA ȘI ASOCIAȚII  
Pentru ASOCIAȚIA "E.M.A. – ECOLOGIC – MEDIU – AMBIENT"  
BOTOȘANI

