

03.10.2023
Crt.



CATRE: PRIMARIA MUN. BOTOSANI – DIRECTIA URBANISM

REF: COMPLETARI DOCUMENTATIE:

- **denumire proiect:** CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E (6E RETRAS), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER
- **amplasament:** str. Col. Victor Tomoroveanu, nr. 23, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **investitor:** SC DEZSTORE LOGISTIC SRL prin Ursu Constantin - Florin

ADRESA DE INAINTARE,

S.C. DEZSTORE LOGISTIC S.R.L. prin Ursu Constantin – Florin, str. Humorului, nr.1, sat Frumoasa, jud. Suceava, va inaintez completarile la documentatia depusa, conform adresei nr. 23548 din 06.09.2023, pentru obiectivul „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E (6E RETRAS), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”, in vederea obținerii avizului de oportunitate.

Data,

3.10.2023

Semnatura

Către

PRIMĂRIA BOTOȘANI,
SERVICIUL URBANISM, AUTORIZĂRI ÎN CONSTRUCȚII

În urma desfășurării procedurilor de consultare a publicului referitoare la obiectivul "Construire locuințe colective S+P+5E (6E retras) cu spații comerciale la parter" faza Studiu de oportunitate, strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 23, municipiul Botoșani, CAD/CF 57926, publicate pe 28.08.2023 pe site-ul Primăriei Botoșani, vă atașăm completările solicitate și vă comunicăm punctul nostru de vedere referitor la observațiile locatarilor din clădirea de locuințe colective din strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 21, adresa nr. 23548 din 06.09.2023.

1. După cum se poate observa din planșa U0 "Încadrare în zonă-extras P.U.G. Botoșani" doar terenul din proximitatea casei face parte din zona funcțională LM. Cealaltă parte a terenul studiat, cât și terenurile din jur, sunt încadrate în zona funcțională LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri. Astfel, ponderea cea mai mare a terenului este deja încadrată prin PUG la LI.

Din punct de vedere al circulației, conformarea propusă nu afectează circulația existentă de pe strada Colonel Victor Tomoroveanu, locurile de parcare necesare fiind asigurate în cadrul terenului deținut. În ceea ce privește cele 2 locuri de parcare frontale, după cum se poate observa din planșa de Reglementări Urbanistice (atât în plan, cât și în profilul stradal) sunt amenajate pe spațiul destinat trotuarului, acesta fiind deviat pe terenul proprietate privată, iar în dreptul lor strada are o lățime de 6m.

De asemenea, terenul este foarte aproape de intersecția cu strada Primăverii, facilitând ieșirea rapidă a autoturismelor din zonă, datorită distanței mici pe care o au de parcurs pe strada Tomoroveanu.

2. Proiectul respectă ceea ce se specifică în certificatul de urbanism: alinierea construcțiilor propuse se va reglementa prin PUZ și RLU aferent, regimul de înălțime propus se va reglementa prin PUZ și RLU aferent, iar procentul de ocupare a terenului trebuie să fie maximum 40%.

Întrucât clădirea de locuințe colective propusă este compactă, având o amprentă la sol redusă - generată de necesitatea respectării gradului de însorire a clădirii din vecinătatea estică și pentru că majoritatea construcțiilor din zonă sunt locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, am propus dezvoltarea proiectului pe verticală, pentru a putea realiza cerințele temei de proiectare și pentru a obține o investiție avantajoasă din punct de vedere cost-beneficiu. Astfel, prin avizul de oportunitate am cerut majorarea coeficientului de ocupare a terenului de la 2, la 2,52, aspect ce este prevăzut în Regulamentul local de urbanism al municipiului Botoșani.

În ceea ce privește utilizarea rețelelor edilitare din zonă, prin avizele pe care le vom cere de la furnizori, se va stabili o conformare a acestora astfel încât să nu se producă suprasolicitarea lor.

Prin proiectul propus, numărul de mașini va crește în zonă, dar locurile de parcare vor fi asigurate pe terenul proprietate privată, fără a afecta circulația străzii Tomoroveanu.

Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului va strabili dacă proiectul propus intră sub incidența normelor de poluare actuale.

3. Menționăm că amplasarea clădirii de locuințe colective propusă pe parcela CAD 57926 se va reglementa prin P.U.Z. și R.L.U. aferent.

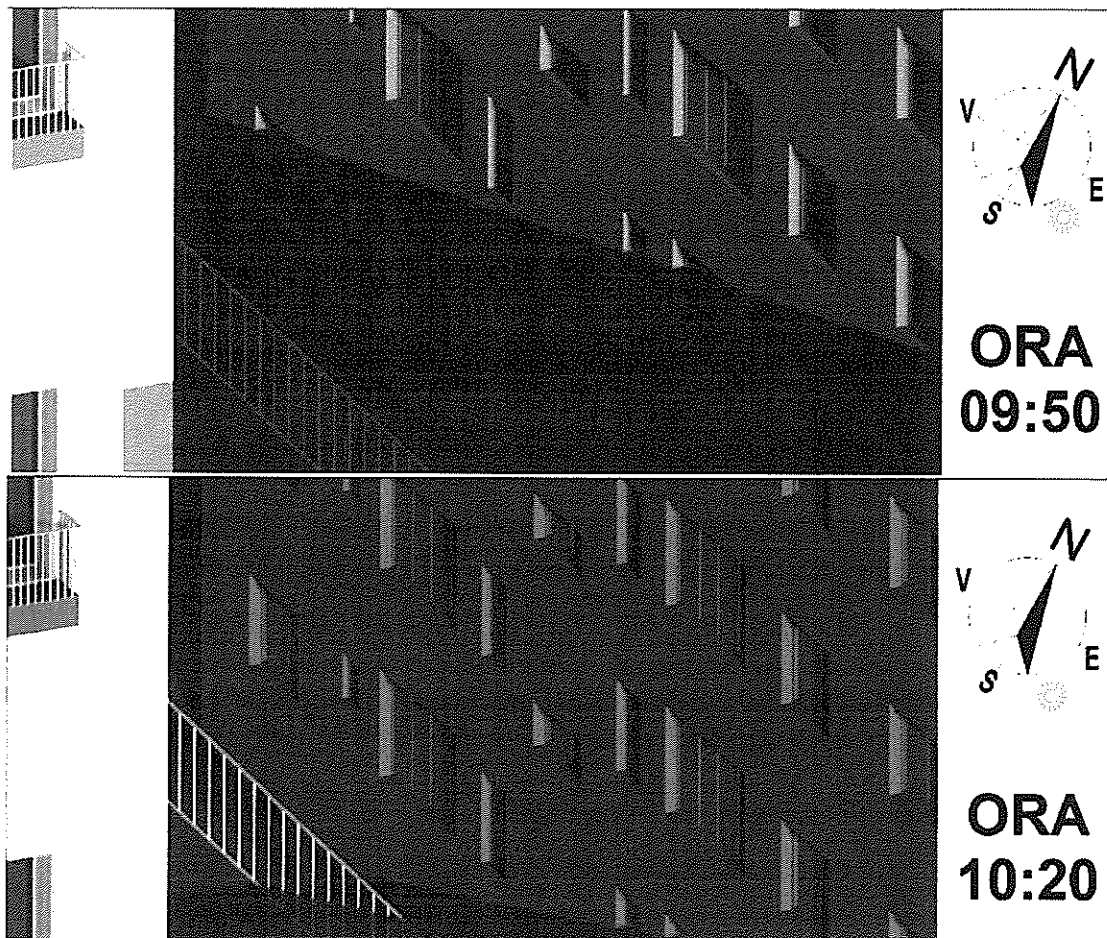
Distanța de 5,60 m față de limita de proprietate estică este cotate de la zona edificabilă și nu de la limita construită a clădirii propuse (care este de 6,15m). Cu toate acestea, această distanță respectă reglementările paragrafului 7.4.15 din Regulamentul local de urbanism al municipiului Botoșani, pentru că înălțimea maximă în acel punct ar fi 18,60 m - P+5E. Astfel, $0,3 \times 18,60 \text{ m} = 5,58 \text{ m}$.

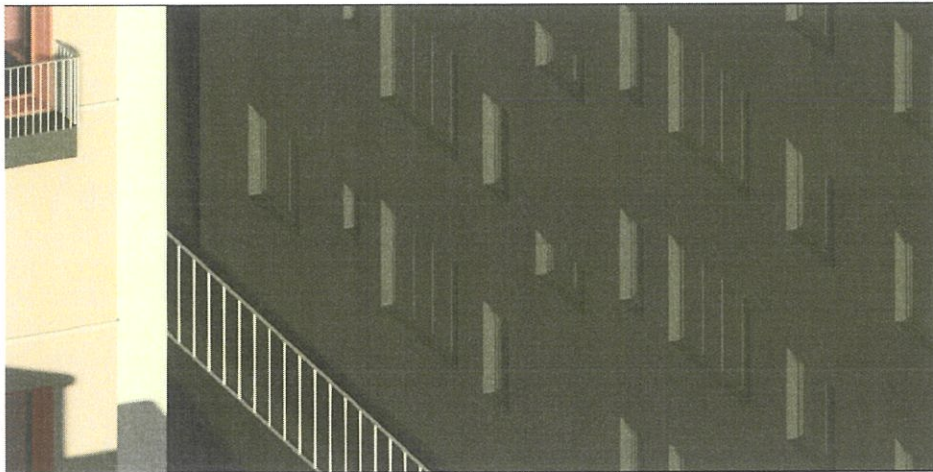
Am propus amplasarea clădirii mai aproape de limita laterală vestică, având în vedere că pe terenul învecinat CAD 69180 sunt amenajate în preponderent construcții anexe ce deservește ca spații de depozitare sau administrative pentru Nova Apa Serv.

Față de această limită respectăm distanța de cel puțin 2,00 m între fondul proprietarului vecin și ferestrele de vedere ale clădirii propuse.

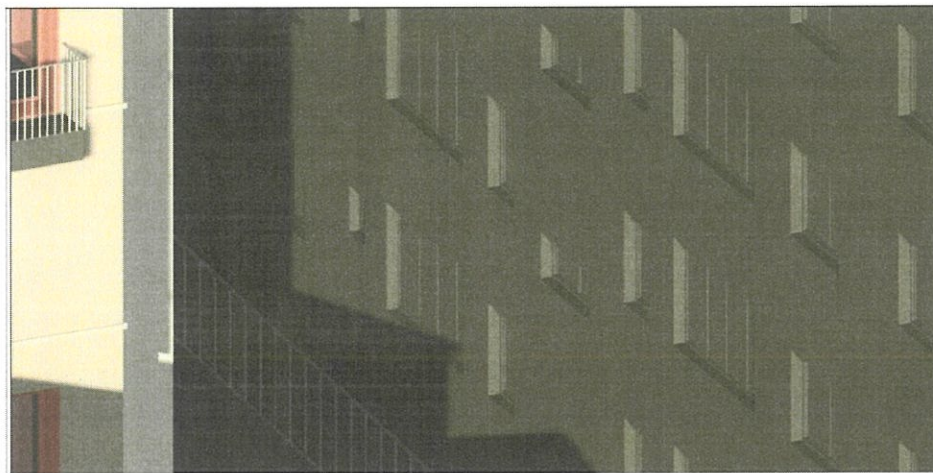
4. Distanța dintre alea carosabilă propusă în partea estică a terenului și clădirea de locuințe colective existentă este variabilă, de la 1,26 m (față de colțul clădirii nr. 21) până la 2,00 m. Considerăm că această amplasare nu aduce prejudicii locatarilor vecini pentru că mașinile nu vor fi parcate pe această zonă carosabilă, locurile de parcare fiind amenajate la minimum 5,00 m față de ferestrele încăperilor de locuit ale clădirii învecinate.

5. Pentru apartamentul menționat în observațiile locatarilor clădirii învecinate de la nr. 21, atașăm aici imagini din cadrul studiului de însorire, făcut specific pentru acesta.

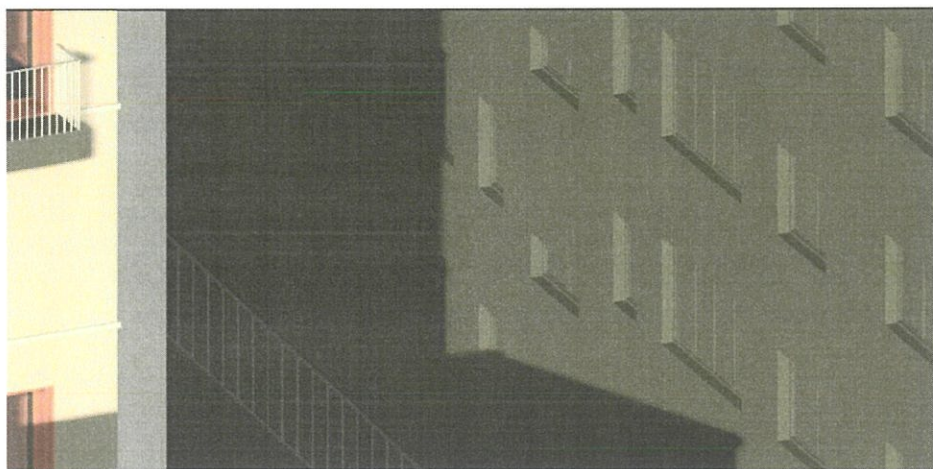




**ORA
10:50**



**ORA
11:20**



**ORA
11:50**

După cum se poate observa în aceste imagini, dormitorul apartamentului din extremitatea stângă a clădirii învecinate beneficiază de lumină solară directă în intervalul 9:55 – 11:25 – 1h și 30 de minute. (începe să fie luminat la ora 9:55, iar la 11:20 fereastra acestuia este umbră pe jumătate). De asemenea, zona de zi a acestui apartament beneficiază de lumină solară directă în intervalul 10:00 – 11:50 – 1h și 50 de minute.

Menționăm că intervalul de însorire se ia de la momentul când fereastra încăperii de locuit intră sub incidența razelor solare, până la momentul când aceasta este complet umbră.

6. Săpăturile necesare pentru execuția subsolului se vor realiza respectând prevederile normativului NP 120-2014 "*Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane*" și toate măsurile impuse de expertul pentru săpături adânci în mediul urban.

De asemenea, se vor lua măsuri pentru a limita cât mai mult disconfortul locatarilor din vecinătate.

Având în vedere traiul într-un mediu urban, considerăm că materializarea propunerilor din proiect va contribui la îmbunătățirea și modernizarea zonei - păstrându-i în același timp funcțiunea de locuire - răspunzând necesităților actuale ale piețe și tendințelor de dezvoltare ale orașului. Soluțiile adoptate sunt justificabile din punct de vedere funcțional și compozițional-urbanistic, oferind un maximum de eficiență privind ocuparea terenului și având un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic.

Investitor,

SC DEZSTORE LOGISTIC SRL

