

S.C. AMERICAN INVEST GROUP S.R.L.
BOTOȘANI

CĂTRE ,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI – DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM, AUTORIZĂRI ÎN CONSTRUCȚII

ATT : PROPRIETAR DIRECT ÎNVECINAT – C.F. nr.52491
PROPRIETARI BLOCURI DIN IMEDIATA VECINĂTATE

Subscrisa S.C. AMERICAN INVEST GROUP S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Mun. Botoșani, Strada Primăverii, nr. 14, sc. E, ap. 2, înmatriculata la ORC Botoșani sub nr. J07/43/25.01.2008, având codul fiscal nr. 23113386, reprezentată legal de administrator Ilașcu Marcel-Alin,

privitor la Adresele dumneavoastră, analizând sesizările și doleanțele menționate de locatarii din blocurile și locuința imediat învecinate amplasamentului din B-dul. Mihai Eminescu, nr. 81, pentru **PROPUNERE ”CONSTRUIRE CLĂDIRE D+P+7E (P+4E, P+6E, P+7E RETRAS), CU DESTINAȚIA CLINICĂ MEDICALĂ PRIVATĂ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, PARCARE DEMISOL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORD UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”**, menționate în Adresele nr. 12358 din 02.05.2023, respectiv nr. 12120 din 27.04.2023 precizăm următoarele:

I. Referitor la proprietatea locuință și teren – C.F. nr. 52491 direct învecinată, precizăm că prin construirea obiectivului propus prin proiectul ce face obiectul P.U.Z. sunt respectate toate cerințele și măsurile necesare în vederea eliminării oricăror inconveniente (distanțe, însorire, circulații, etc.) .

II. Privitor la adresa înaintată de proprietarii blocurilor situate în imediata vecinătate:
1 – Construcția propusă (*la fel ca și blocurile din vecinătate*) va fi construită pe o structură din cadre cu închideri și compartimentări din cărămidă, cu o arhitectură actuală, adecvată Zonei Centrale a municipiului Botoșani, înscrisă urbanistic și peisagistic în criteriile de amplasare față de clădirile învecinate, (aliniere, distanțe, regim de înălțime).

2 – Conform Legea 350/2001, art. 13, lit. a), c), d), e) precizăm că:

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;*
c) *utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; 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;*
TOTE ACESTE CONDIȚII, expuse mai sus sunt perfect valabile pentru TOȚI locuitorii, atât cei care sunt în vecinătate cât și cei care propun o nouă investiție. Prin documentația înaintată sunt respectate prevederile din Art. 13 al legii 350/2001.

3 – Obiectivul propus prin P.U.Z. este de interes public, conform UTR 15.

Este situat într-o zonă cu valoare istorică protejată, iar imobilul propus nu afectează monumentele istorice din zona studiată.

Interdicția de construire se aplică până la aprobarea P.U.Z. în Consiliul Local al Mun. Botoșani.

4 – Respectarea caracterului special al zonei.

Art. 32. - (9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.

- (10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Prin inserarea imobilului propus prin P.U.Z. se respectă caracterul zonei fără fructificarea oportunității de modificare a indicatorilor urbanistici cu 20%.

5 – Conform P.U.G. aprobat, aflat în vigoare, privind inserarea unui imobil în cadrul unui ansamblu rezidențial existent, în cadrul UTR 15 (Spitalul), condițiile de amplasare impuse trebuie să fie în concordanță cu RLUB (art. 7.2-C-Zona Centrală – Centrul Principal):

LI – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) cu subzonele :

Llu1 – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);

Llu2 – predominant rezidențială.

Se respectă reglementările impuse prin P.U.G.

6 – Sunt respectate înălțimile, distanțele și retragerile necesare față de limitele de proprietate și față de clădirile învecinate, conform RLUB.

7 – Este reclamată încălcarea prevederilor din Art. 7.3.1.16; 7.3.1.22; 7.4.1.15.

- Art. 7.3.1.16 – pe fiecare parcelă trebuie să se asigure condițiile de acces din spațiul public carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta. Această cerință este respectat prin P.U.Z.-ul propus.
- Art. 7.3.1.22 – Se referă la subzonele funcționale LMu1 și LMu2.
- Art. 7.4.1.15 – Distanțele față de construcțiile învecinate sunt mai mari de 10,00m în raport cu imobilul propus prin P.U.Z. și sunt corelate cu retragerile propuse.

8 – Dorințele locuitorilor din zona adiacentă imobilului propus trebuie să fie argumentate în baza regulilor impuse de legislația în vigoare. În acest sens sa micșorat regimul de înălțime de la D+P+8E la D+P+7E cu retrageri successive necesare în vederea respectării distanțelor față de vecinătăți. Zona verde existentă pe *proprietatea privată* va fi parțial menținută. În plus va fi completată cu o nouă zonă verde amenajată, propusă prin P.U.Z.

9 – Este reproșată dimensiunea mare a clădirii propuse în raport cu dimensiunea terenului.

Se propun următorii indicatori urbanistici:

POT propus de **39,10%** - maxim admis **40%**.

CUT propus de **2,70** - maxim admis **3,20** .

Este evident că respectă cerințele necesare și obligatorii conformării construcției propuse.

10 – După obținerea avizului de oportunitate, la etapa avizare P.U.Z. se va întocmi un studiu de circulație care va determina gradul de afectare a traficului din zona studiată. Preciză totuși că funcțiunile propuse nu sunt generatoare de zgomot.

11 – Orice investiție nou propusă care este inserată adecvat într-un ansamblu și care respectă în întregime legislația în vigoare, constituie un beneficiu adus obștei locale.

Avand în vedere faptul ca toate probleme reclamate nu sunt pertinente, deasemenea luand în vedere faptul ca documentatia respecta în totalitate toate prevederile legale solicitam aprobarea documentatiei de proiectare si parcurgerea urmatoarei etape.

Cu stimă,

Investitor

S.C. AMERICAN INVEST GROUP S.R.L.
BOTOȘANI



Botoșani, 2023

Împreună dezvoltăm orașul