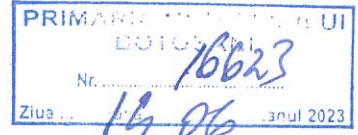


Către

14.06.2023  
Luce Stefan  
C



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 24.02.2023 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.

Notă: Aceste observații ale locatarilor erau legate de propunerea prevăzută cu demisol (D+P+4E - 5E retras). Pentru că revenim cu o altă propunere, vom răspunde acestor puncte raportându-ne la proiectul recent, cu subsol (S+P+5E - 6E retras).

1. Pentru această etapă, Studiu de oportunitate, perioada în care publicul poate să depună observații este de 10 zile. Cele 25 de zile prevăzute de lege sunt pentru faza următoare, P.U.Z.

2. Regimul de înălțime a noii propuneri va fi S+P+5E (6E retras), cu înălțimea maximă 20,80 m de la cota ±0,00, respectiv 21,40 m de la cota trotuarului, măsurată la fațada principală.

3. Întocmirea studiului de însorire nu intră în etapa actuală, aviz de oportunitate, ci la faza următoare, P.U.Z. Documentația depusă este completă în ceea ce privește cerințele acestei etape de proiectare.

Vom pune la dispoziție Studiul de însorire, unde se poate observa îndeplinirea condițiilor din OMS 119/2014.

4. Pentru etapa Studiului de oportunitate, conform Anexei la HCL nr. 223 din 28 iulie 2011, informarea publicului se face prin publicarea anunțului pe site-ul Primăriei, afișarea anunțului la sediul Primăriei și prin afișarea panoului de informare la parcela studiată. În faza următoare, P.U.Z., pe lângă metodele de informare menționate mai sus, se vor identifica și notifica proprietarii construcțiilor din vecinătatea apropiată.

5. Amplasarea clădirii de locuințe colective propusă pe parcela CAD 57926 și respectiv distanța dintre aceasta și clădirile din jur se vor reglementa prin P.U.Z. și R.L.U. aferent. Altfel spus, autoritățile administrației publice locale, în urma analizării propunerii noastre, prin documentațiile întocmite P.U.Z și R.L.U și în urma procedurii de consultare a publicului, vor stabili modul de amplasare a clădirii, precum și retragerile față de construcțiile vecine.

Proiectul propus a fost elaborat respectând reglementările din P.U.G. Botoșani, pentru zona funcțională în care se încadrează terenul: LIu1 (subzonă funcțională exclusiv rezidențială de tip urban) – conform extrasului din P.U.G. pe care l-am atașat (planșa U0').

7.4.15.

*Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face după cum urmează:*

*b. pentru tipul descris conform 7.4.1.b.:*

- *Distanțele dintre clădirile de pe parcelă și oricare dintre limitele parcelei se calculează astfel:*
  - *Între limita de fund a parcelei și fațada din spate a clădirii:*  
0,5 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii;
  - *Între limitele laterale ale parcelei și fațadele laterale ale clădirilor:*  
0,3 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii.

Identificarea tipului descris la 7.4.1.b.:

#### 7.4.1.b.

*Grupări de talii diferite, structurate în insule sau fragmente de insulă, constituite din clădiri de locuințe colective (izolate sau juxtapuse) realizate pe parcele aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice și/sau fizice; care la rândul lor se diferențiază în:*

- *Subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban Llu1;*
- *Subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban Llu2.*

Astfel, conform articolelor din P.U.G. citate mai sus, distanța dintre fațada posterioară a clădirii propuse și limita de proprietate din spate ar trebui să fie 9,30 m, iar în proiect este de 11,77 m. Distanța dintre clădirea propusă și limita laterală nord estică ar trebui să fie 5,58 m, iar în proiect distanța minimă este 5,60 m.

De asemenea, proiectul propus a fost elaborat respectând reglementările din Regulamentul General de Urbanism:

#### *Articolul 24*

##### *Amplasarea în interiorul parcelei*

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:*

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil:

#### *Articolul 612:*

##### *Distanța minimă în construcții*

*Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.*

În cazul în care peretele subsolului va fi la o distanță mai mică 60 de cm față de limita de proprietate nord estică, vom cere acordul Primăriei Botoșani, deoarece terenul delimitat de

parcela în studiu CAD 57926 și de clădirea de locuințe colective de la numărul 21, este proprietatea privată a Municipiului Botoșani.

#### *Articolul 615*

#### *Distanța minimă pentru fereastra de vedere*

*(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond*

După cum se poate observa pe planșa de Reglementări urbanistice, amplasarea clădirii propuse pe parcela studiată respectă reglementările acestui articol.

De asemenea, proiectul propus a fost elaborat respectând reglementările din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118/99:

#### *Amplasarea*

*2.2.2 Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

***Tabel 2.2.2.***  
***Distanțe de siguranță***

<i>Grad de rezistență la foc</i>	<i>Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc</i>		
	<i>I-II</i>	<i>III</i>	<i>IV--V</i>
<i>I-II</i>	<i>6</i>	<i>8</i>	<i>10</i>
<i>III</i>	<i>8</i>	<i>10</i>	<i>12</i>
<i>IV--V</i>	<i>10</i>	<i>12</i>	<i>15</i>

Gradul de rezistență la foc al clădirii propuse va fi II, iar al clădirii de locuințe colective de pe latura nord estică este tot II. Astfel, din punctul de vedere al normativului P118/99 distanța dintre acestea trebuie să fie 6 m sau să se prevadă pereți rezistenți la foc. După cum se poate observa pe planșa de Reglementări urbanistice, distanța dintre cele două construcții, măsurată de la limita parterului propus, este minimum 7,60 m.

Conform alineatului 2 al articolului 3 din Capitolul I al Ordinului nr. 119/2014 “pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”, am întocmit studiul de însorire, care confirmă respectarea prevederii alineatului 1, al articolului 3 din Capitolul I.

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Astfel, în elaborarea proiectului propus am respectat normativele în vigoare din P.U.G. Botoșani, Regulamentul General de Urbanism, Codul Civil, din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118/99 și din Ordinul 119/2014.

6. Având în vedere caracteristicile clădirii propuse, nu se preconizează în această fază realizarea de săpături în afara limitei de proprietate, dar în cazul în care va fi necesară execuția de săpături care depășesc limita de proprietate se va obține în prealabil acordul proprietarului terenului.

Dacă în fazele ulterioare de proiectare se va constata că adâncimea săpăturii depășește 3 metri, se vor respecta etapele realizării unei excavații adânci în zona urbană, respectiv prevederile *Normativului privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane, indicativ NP 120-2014*.

Pentru protejarea fundațiilor clădirilor existente, fundarea construcției propuse se va face la aceeași adâncime cu cea a blocului de locuințe colective nr. 21, săpătura, umplutura și compactarea în zona fundațiilor existente se va executa cu mijloace manuale, iar pe durata execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru împiedicarea umezirii terenului de fundare al clădirilor existente și propuse.

Având în vedere că în proximitatea blocului de locuințe existent, regimul de înălțime propus este doar subsol, încărcările transmise terenului de fundare nu sunt însemnate și vor avea o influență neglijabilă asupra fundațiilor existente.

Investitor,

SC DEZSTORE LOGISTIC SRL

