

Stiu Arhitect Sef

S. Urbanism

18.08.2022

1908 2022



Catre,

PRIMARIA BOTOSANI

SERVICIUL DE URBANISM, AUTORIZARI IN CONSTRUCTII

Raspuns cu privire la Notificare emisa de Serviciul Urbanism nr. 16542/2022 in cadrul procesului de transparenta decizionala si consultarea populatiei cu privire la intentia SC TADAS CONSTRUCT SRL pentru intocmire PUZ:

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8E (9E retras) CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORD UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER (propus 2S+P+9E retras), imobil situat in Calea Nationala nr. 78, Botosani

Subsemnatul **Catalin Pislariu**, domiciliat in Municipiul Botosanu, Strada A. S. Puskin nr. 7, telefon 0744527094, e-mail catastar2010@yahoo.com, in calitate de Administrator al SC GEASIM SRL, proprietar al imobilului din Calea Nationala nr. 78A, **in vecinatatea directa a terenului pe care se propune investitia** mai sus mentionata, va aduc la cunostinta urmatoarele aspecte:

1. Neconcordante intre datele de identificare ale investitorului, in speta SC TADAS CONSTRUCT SRL, mentionate in Avizul de oportunitate nr. 22/04.11.2021 si notificarea trimisa subsemnatului, notificare cu nr de inregistrare 16542/09.08.2022, astfel:
 - a) In Avizul de oportunitate, PUZ (parte scrisa si desenata) si afisarea intentiei de construire pe site-ul Primariei avem: Calea Nationala nr. 78, CF/NC 63247
 - b) In notificarea emisa de Primaria Botosani avem notate urmatoarele date de identificare: Calea Nationala nr. 20, CF/NC 63117

Consideram ca aceste neconcordante pot conduce la o confuzie cu privire la adresa zonei de studiu urbanistic de tip P.U.Z, considerand aceste aspect ca fiind o indreptare eroare materiala in inscrisuri si nu o rea vointa.

2. Conform Anexei 1 la Legea 50/1991 Republicata, privind autorizarea lucrarilor de constructii, coroborat cu Articolul 27 din Normele metodologice de aplicare a L 50/1991, aprobate prin **Ordinul ministrului nr. 839/2009**, avem urmatorul text:

Art. 27: Acordul vecinilor

(1) Acordul vecinilor este necesar in urmatoarele situatii:

- a) pentru constructiile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora;
- b) pentru lucrari de constructii necesare in vederea schimbării destinației in clădiri existente;
- c) in cazul amplasării de constructii cu alta destinație decât cea a clădirilor învecinate.

(2) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor in care, prin ridicarea unei constructii noi in vecinatatea imediată a unei constructii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța in exploatare. Cauzele acestor situatii pot fi, de exemplu, **alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației constructiei existente, afectarea gradului de însorire.**

(3) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor in care, urmare investitiei noi pot fi create situatii de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât in situația in care se aduc modificări de destinație a spațiilor in interiorul unei clădiri, **cât și in situația in care funcționalitatea unei constructii noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei in care urmează să se integreze.**

(5) Acordul vecinilor este valabil numai in formă autentică.

Conform Art. 27, Ordin 839/2009, aliniat (2) si aliniat (3) este necesara solicitarea acordului in forma autentica din partea SC GEASIM SRL, administrator Catalin Pislariu, in relatia de vecinatate direct afectata de investitia propusa.

Asa cum este stipulat si in Avizul de oportunitate, mentionat anterior, la punctul 8, pagina 5, este o conditie obligatorie prezentarea de catre investitor a acordului notarial al subsemnatului, in caz contrar documentatia nu poate fi supusa avizarii in Consiliul Local.

3. Conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU), solicitam in elaborarea documentatiei de avizare a investitiei de mai sus respectarea urmatoarelor puncta esentiale:

i. Articolul 15: **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

ANEXA 2 - PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

2.1.3. - Zone mixte - 70%

2.1.4. - Zone rurale - 30%

2.1.5. - Zone rezidentiale:

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

Din documentatia afisata pe [site-ul Primariei](#), documentatie supusa consultarii populatiei din cadrul zonei, reiese propunerea unui POT de 40%, ceea ce contravine HG 525/1996, regimul de inaltime al zonei fiind de cel mult P+4E, imobil aflat in constructie. Consideram ca un **POT propus nu ar trebui sa depaseasca 20% in aceasta zona de studiu.**

Zona de studiu nu este predominant rezidentiala (cladirile imediat invecinate, situate pe aceeasi parte a strazii fiind: Penny Market, Complex comercial Asia Shopping City etc.) si nu poate fi propus un POT de 40%.

ii. ART. 31 – **Inaltimea constructiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înalțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înalțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.

Asa cum este stipulat / figurat si in Plansa de reglementari urbanistice, cladirile invecinate si caracterul zonei a cladirilor amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii, au un regim de minim 1 nivel si de maxim P+4E. Nu se poate aviza un regim de inaltime propus de 2S+P+8E+9 retras, aceste inalțimi maxime contravenind normelor de reglementare a proiectării.

iii. ART. 14 - *Asigurarea compatibilitatii functiunilor*

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

In urma analizei rezulta ca nu este respectata compatibilitatea investitiei propuse cu functiunile existente ale zonei, cladirile imediat invecinate, situate pe aceeasi parte a strazii fiind: Penny Market, Complex commercial Asia Shopping City etc.

- iv. Anexa 6, din cadrul aceluiasi HG 525/1996, unde avem stabilite clar **suprafetele minimale a spatiilor verzi si plantate**, astfel:

6.8. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor

Propunerea unui procent de 12,93% spatii verzi raportat la CUT de 3.84 mp.ADC/mp.teren cu o suprafata de 7.987 mp suprafata desfasurata dintr-o suprafata de teren de 2.080 mp, nu reflecta respectarea suprafetelor minimale impuse de legiutor prin HG 525/1996 si Legea 24/2007 Republicata.

- v. Solicitam evidentierea respectarii si dimensionarii Parcajelor in cadrul proiectului propus spre analiza.
- a) **Dorim evidentierea locurilor de parcare destinate vizitatorilor, locurile de parcare pentru incarcarea masinilor electrice, dimensionarea lor precum si fluxul circulatiei in interiorul amplasamentului.**
- b) **Dorim sa ne puneti la dispozitie studiul de circulatie intocmit de catre investitor, pentru o analiza pertinenta din partea noastra si pentru a analiza influenta asupra activitatii noastre in relatia de vecinatate directa.**

- vi. Atragem atentia si asupra necesitatii intocmirii, prezentarii si analizei unui studiu de insorire cu respectarea normativelor impuse prin Ordinul Ministerului Sanatatii OMS 119/2014, art. 3:

Art. 3. - (1) *Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din clădire si din locuintele invecinate.*

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

In urma studierii memoriilor si planselor desentate din cadrul Studiului de insorire intocmit de catre SC TADAS CONSTRUCT SRL, la pagina 6, la aliniamente lateral stanga se mentioneaza ca este perete calcan, DAR la partea superioara sunt figurate geamuri pentru lumina si ventilare naturala. De asemenea se mentioneaza ca se vor propune masuri compensatorii ce se vor stabili prin proiect si scenariu de siguranta la foc la faza DTAC.

- a) **Dorim clarificari cu privire la existenta sau nu a ferestrelor la imobilul S+P+2E aflat in proprietatea subsemnatului precum si mentionarea expres a masurilor compensatorii de proiectare propuse si in ce constau acestea, fara detalieri tehnica de specialitate care se face doar la faza DTAC.**
- b) **Dorim sa ne transmiteti modul in care nu va fi afectata lumina naturala si ventilatia in cazul amplasarii unei constructii cu o inaltime maxima de 32,50 m, asa cum este figurat si in plansa U07 din cadrul Studiului volumetric, vedere din Calea Nationala si din Strada N. Iorqa. Este calcan plin sau nu pe intraga fatada a complexului commercial Asia Shopping City?**



- vedere relatie de vecinatate intre amplasamentul propus si Asia Shopping City -

Toate aceste aspect au fost reiterate, intr-o forma complete sau nu, si in intampinările anterioare depuse de catre subsemnatul Catalin Pislariu sub numar de inregistrare 24086/13.10.2021

In litera legii si cu respectarea legislatiei in vigoare, va rugam sa luati act de cele mentionate si sa conditionati elaborarea si analiza intregii documentatii PUZ initiata de SC TADAS CONSTRUCT SRL cu respectarea tuturor normativelor impuse de legiutor.

Cu stima,

Data

17.08.2022

Semnatura


