

**" S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L."**  
**BOTOȘANI**



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

**ATT : - Proprietarului din STR. CALEA NAȚIONALĂ NR. 78A**  
**– S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani;**  
**Persoana de contact: Cătălin Pîslariu, Str. A.S. Pușkin nr. 7,**  
**tel. 0744.527094; e-mail: catastar2010@yahoo.com**

Subscrisa **"TADAS CONSTRUCT" S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Botoșani, Str. A.S. Pușkin nr. 23, înmatriculată la O.R.C. Botoșani sub nr. J07/595/21.11.2003, având Codul Fiscal nr. 15922157 din 21.11.2003, reprezentată prin asociați **BIDAȘCĂ ADRIAN și CIPRIAN NUȚU.**

privitor la Adresa dumneavoastra, analizând sesizările și doleanțele menționate prin scrisoarea nr. 19321 din 17.08.2022, înaintate de S.C. GEASIM S.R.L. prin Pîslariu Cătălin în calitate de proprietar al clădirii învecinată amplasamentului din Str. Calea Națională nr. 78, pentru **"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+8E+(9E retras), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER"**, precizăm următoarele:

**I – ACORDUL VECINILOR**

*Este necesar acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.*

a). Conform P.U.G. Botoșani funcțiunea propusă pe parcela studiată este compatibilă cu funcțiunea zonei (UTR nr. 14) Llu1 (zonă rezidențială cu funcțiuni complementare admise – instituții și servicii). Construcția propusă prin funcțiunea propusă – **LOCUINȚE și SPAȚII COMERCIALE LA PARTER** - este compatibilă cu funcțiunea de pe parcela alăturată și nu îi aduce prejudicii.

**Practic, atâta timp cât funcțiunea propusă este admisă / impusă prin RLU al PUG sau al unui PUZ în vigoare, nu se pune problema de a exista incompatibilități funcționale și astfel, conform Ordinul nr. 839 / 2009, Art. 27 și RLU aferent PUG, acordul vecinilor pentru funcțiunea nou propusă nu este necesar.**

b). Pentru a preîntâmpina eventuale prejudicii aduse construcției învecinate (prin grija investitorului – S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L.) au fost întocmite următoarele documentații ce sunt anexate la documentația P.U.Z.:

1. – **EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința A1 – Clădire existentă S+P+2E (Asia Shopping City – Calea Națională nr. 78A, Botoșani).**
2. – **EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința Af – realizarea unei excavații și influența excavației asupra clădirilor învecinate.**
3. – **PROIECT SPRIJINIRE EXCAVAȚIE – aferent "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+8E+9E retras, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE ȘANTIER".**

Considerăm că astfel prin documentațiile întocmite de un expert abilitat și cu experiență în domeniu (*anexate la documentație*) au fost luate toate măsurile necesare la faza P.U.Z., astfel încât Domnul Cătălin Pîslariu să nu aibă motive de îngrijorare în privința investiției domniei sale.

## **II – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

**I.1).** Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice și a regulamentelor locale de urbanism.

În vederea aplicării prevederilor din R.G.U. (nr. 525/1996) M.L.P.A.T. prin ordinul nr. 21/N/10.04.2000 a aprobat GHIDUL METODOLOGIC G.M. 007-2000 PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM care cuprinde: precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, ca parte integrantă a PLANURILOR URBANISTICE GENERALE.

- Referitor la **Art. 1 – Rolul Regulamentului General de Urbanism**, normativul G.M.-007-2000, precizează:

"Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice **cu caracter de largă generalitate**, prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.**"

- Referitor la **Art. 2 – Domeniul de aplicare**, normativul G.M.-007-2000, precizează:

"Regulamentul General de Urbanism are o dublă utilitate:

- Fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele Regulamentului General de Urbanism, aplicându-le diferențiat în funcție de condițiile specifice fiecărei localități sau zone ale acesteia;
- Stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor **până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.**"
- Referitor la Art. 36 - Autorizarea directă, normativul G.M.-007-2000, precizează:

**”În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.”**

.....  
**Autorizarea directă** constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, **până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale**, în termenele prevăzute de H.G.R. nr. 525/ 1996 (cu modificările ulterioare).

În prezent pentru Municipiul Botoșani există un PLAN URBANISTIC GENERAL și un REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent, aflate în valabilitate, întocmite cu respectarea prevederilor R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) pe baza cărora s-a stabilit **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în accord cu prevederile legale și nu suntem în situația Autorizării directe** prevăzute de Art. 36 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996).

**În consecință pentru evaluarea documentațiilor de urbanism se utilizează prevederile din P.U.G. Botoșani și R.L.U. Botoșani coroborat cu prevederile Legii 350 / 2001 actualizată, referitoare la modul de ocupare a terenurilor precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.**

I.2). Conform P.U.G. Botoșani, planșa nr. 3/1 - REGLEMENTĂRI, ZONIFICAREA TERITORIULUI, terenul de amplasament este situat în U.T.R. nr. 14, **ZONA CENTRALĂ, CENTRUL PRINCIPAL BOTOȘANI**, zona funcțională Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime, subzonă predominant rezidențială.

Conform Art. 6.3 din R.L.U. Botoșani, categoria urbanistică de ZONĂ CENTRALĂ nu constituie zonă funcțională și în consecință pentru această zonă nu sunt prevăzute reglementări specifice privind modul de ocupare a terenurilor, altele decât cele din Art. 7 din R.L.U. Botoșani cu privire la zonele și subzonele funcționale.

**În consecință, terenului de amplasament aflat în proprietatea S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. Botoșani îi sunt aplicabile prevederile Art. 7.4.24 referitoare la stabilirea densității construirii pe parcelă care prevede procentul de ocupare a terenului – POT max. de 40%.**

### **III – ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**

Zonele centrale sunt zone cu funcțiuni complexe, caracterizate de alăturarea de clădiri cu funcțiuni diferite. Compatibilitatea funcțională se asigură prin corelarea funcțiunii propuse cu funcțiunea dominantă și cu funcțiunile complementare din zonă.

Compatibilitatea funcțională este prevăzută și exprimată pentru o anumită porțiune din oraș, delimitată teritorial, prin prevederi specifice cuprinse în planurile urbanistice generale, exprimate prin **funcțiunea**

**dominantă și prin funcțiunile complementare admise în unitatea teritorială de referință (U.T.R.).**

Conform P.U.G. Botoșani, terenul care face obiectul documentației de urbanism, este situat în unitatea teritorială de referință – U.T.R. nr. 14.

**Art. nr. 8.14** din R.L.U. Botoșani prevede pentru UTR nr. 14, următoarele:

**8.14.2** – Funcțiunea dominant în UTR este Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime.

**8.14.3** – Funcțiuni complementare admise în UTR:

- IS – instituții publice și servicii de interes general – subzona - ISc – (construcții comerciale) și Llu2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime.

**În consecință, având în vedere că funcțiunea propusă prin documentație Llu1 este identică cu funcțiunea dominantă în UTR și că funcțiunile Llu2 și ISc sunt complementare în U.T.R., considerăm că este asigurată compatibilitatea funcțională.**

#### **IV – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

**Art. 31** – Înălțimea construcțiilor din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) în integrabilitatea lui, prevede următoarele:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) **Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.**

**Art. 31** din "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" – indicativ G.M.-007-2000 aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, **care explică și detaliază modul de aplicare a Art. 31 din R.G.U.**, recomandă aplicarea acestor prevederi în corelare cu Art. 32 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) referitor la ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR care stipulează că:

- (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.

Analizând contextul urbanistic al zonei de amplasament situat în zona centrală a municipiului, din punct de vedere al înălțimii construcțiilor, al expresiei volumetrică și al expresiei arhitecturale, constatăm următoarele:

- În zona centrală domină clădirile înalte cu regim de înălțime cuprins între P+6 și P+8.
- Zonele mai importante sau capetele de perspectivă sunt susținute cu clădirile cele mai înalte.

- Pe latura de est a străzii CALEA NAȚIONALĂ, la intersecția cu strada ION PILAT, clădirile de colț au regimul de înălțime de P+7 ÷ P+8.
- Amplasamentul care face obiectivul planului urbanistic zonal, situat la intersecția străzii NICOLAE IORGA cu CALEA NAȚIONALĂ, constituie cap de perspectivă pentru ambele direcții de parcurs al străzii CALEA NAȚIONALĂ.

**Având în vedere argumentele prezentate mai sus, considerăm ca fiind favorabilă imaginii urbane din zonă, realizarea pe amplasament a unei clădiri mai înalte, cu regimul de înălțime P+8E (9E retras), urmărind ca prin înălțime, expresie volumetrică și arhitecturală să susținem CAPUL de perspectivă prin următoarele mijloace arhitecturale:**

- Amplasarea porțiunii de clădire mai înaltă (P+9) în zona de colț a amplasamentului.
- Sublinierea verticalității clădirii prin pachetul de balcoane, bordat pe laterala balcoanelor cu pile din zidărie, amplasat întors pe colțul clădirii.
- Evitarea expunerii unui calcan pe latura de sud a clădirii prin amplasarea unui pachet de balcoane pe ultimele șapte niveluri ale clădirii.

## **V – SPAȚII VERZI**

Dimensionarea spațiilor verzi s-a făcut în conformitate cu prevederile Art. 7.4.26 din R.L.U. Botoșani, aplicabile zonei funcționale Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime, care impune asigurarea, amenajarea de spații verzi cu o suprafață de minim 10% din suprafața totală a parcelei.

## **VI – CAPACITATEA PARCAJELOR**

Capacitatea de 89 locuri a parcajelor a fost dimensionată astfel:

- Pentru locuințe - 85 locuri, câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, în conformitate cu prevederile Art. 7.4.25 din R.L.U. Botoșani.
- Pentru spațiile comerciale de la parter 4 locuri, calculate pentru 4 spații comerciale, conform prevederilor de la pct. 5.3.1 din ANEXA nr. 5 – PARCAJE din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996).
- Necesarul de parcaje pentru locuințe a fost determinat conform prevederilor din R.L.U. Botoșani, pentru că prevederile din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) sunt cu mult inferioare prevederilor din R.L.U. Botoșani, rezultând din calcul un necesar de numai 43 locuri de parcare.

## **VII – STUDIUL DE CIRCULAȚIE**

Studiul de circulație a fost întocmit și anexat documentației P.U.Z.

## **VIII – NECESITATEA ÎNTOCMIRII STUDIULUI DE ÎNSORIRE**

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 198 / 22.03.2021- prelungit, Planul Urbanistic Zonal este însoțit de un studiu de însorire anexat la documentație.

Menționăm că prevederile Art. 3 din ORDINUL MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate public privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare se referă la asigurarea

însoririi de min. 1,1/2 ore la solstițiul de iarnă, numai pentru încăperile de locuit în corelare cu normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

Avizul emis de către Direcția de Sănătate Publică Botoșani cu nr.14846 / 14.07.2022 afirmă că "proiectul este în concordanță cu Normele de Igienă și Sănătate Publică privind Mediul de Viață al Populației, aprobate prin Ordinul MS nr. 119/ 2014 modificat și completat ulterior."

**Construcția învecinată nu este de locuire.**

**Notă:**

*Prin calcan se înțelege strict porțiune de perete plin existent la clădirea Asia Shopping City (pe latura de nord), în continuare clădirea având ferestre la partea superioară pentru lumină și ventilație.*

**IX – CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/ 16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

**Investiția propusă nu aduce nici un fel de prejudiciu clădirii învecinate din niciun punct de vedere. Dinpotrivă poate aduce beneficii în privința comerțului desfășurat în această construcție.**

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe colective cu spații comerciale la parter propus, se integrează natural în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLUB, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

Cu stimă,

Proiectant:  
S.C. "NEO STYLE" S.R.L. prin Arh. Curteanu Mircea

Botoșani, 2022  
*Împreună dezvoltăm orașul*

