

2509 2025
a

Arhitect Șef
Ș. Urbanism
25.09.2025



Stimați reprezentanți ai Primăriei Botosani,

Subsemnatul [REDACTED], locatar al blocului strada Aleea Arcului, nr 6, bl G13, în calitate de cetățean direct afectat de proiectul de construcție derulat/ în derulare de Primăria Botosani, vă adresez prezenta cerere prin care solicit anularea/reevaluarea acestui proiect.

În primul rând să facem o analiză a investiției cum reiese din documentația accesibilă publicului:

Realizarea de spații de birouri și comerciale P+1E+M, strada Octav Bancila, nr.10, mun. Botosani, jud. Botosani, beneficiar SC Salon Armonia srl:

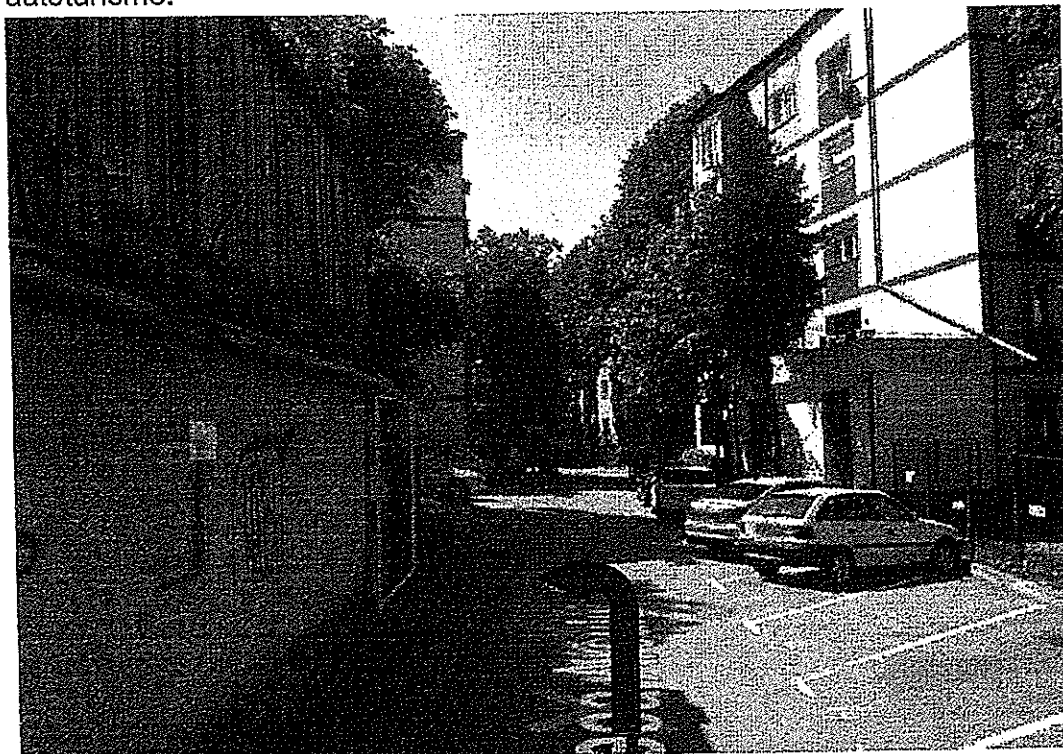
- S.c.propusa: 142.5mp
- S.c.desf.propusa: 427.5mp
- Regim de înălțime propus: P+1E+M
- Funcțiuni: - la parter: spații comerciale și garaj – 2 locuri
- La etaj 1 și mansardă: – birouri -administrativ
- Nivel de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc) – III (trei)
- Riscul de incendiu a construcției- **NU se specifică în documentație**
- Locuri de parcare propuse: 6 locuri
 - 2 locuri comerț – în garaj
 - 2 locuri birouri – pe sistem tip Klaus în exterior
 - 2 locuri pentru persoane cu dizabilități care **NU sunt figurate pe plan**, dar sunt specificate în partea scrisă la capitolul Subzona Circulației.
- Distanțe față de construcțiile învecinate:
 - o Prin proiect se propune amplasarea construcției noi la doar 3.86m față de Blocul de locuințe colective P+4E care se află în partea de Sud.

1. Din punct de vedere urbanistic:

- Nu înțelegem cum în anul 2025 se mai permite diminuarea spațiului verde. Proprietarul pare că dorește betonarea întregului teren și probabil asta se va întâmpla. Nimeni la recepție clădirii nu va căuta suprafața de 29mp de spațiu verde propus prin proiect.
- O altă neregulă pe care o sesizăm este că această construcție propusă va fi de fapt P+2E pentru că are aceeași suprafață construită la fiecare nivel. În toate regulamentele urbanistice mansardă reprezintă 60% din nivelul inferior. Deci mansardă ar fi trebuit să fie maxim de 85.5mp. În acest fel și prin această abordare proprietarul mai câștigă câțiva metri pătrați pe un teren atât de mic.
- **Deci noi ca locatari în acest bloc ne vom "bucura" de betoane, mult praf, zgomot și poluare și toate acestea se vor întâmpla sub ferestrele noastre.**

2. Din punct de vedere a acceselor in incinta, a circulatiilor si a parcarilor:

- accesul in incinta se va face la unghi de 90° dintr-o strada cu sens unic cu o latime a benzii de circulatie de 3.35m si un trotuar la limita cu investitia de doar 0.7m intr-o alee de incinta de 3.5m. In toate normativele de parcare, stasuri de intersectii raza de acces trebuie sa fie minim de 5m. Trebuie sa precizam, asa cum se observa din imagine de mai jos, ca vizavi de acces sunt parcare pentru autoturisme.



- Cum se va realiza aceasta raza de acces cand constructia nou propusa, va fi amplasata pe limita proprietate la colt si cu aleea din incinta? Deci practic acest acces este imposibil de realizat ca sa fie functional. Pe hartie arata foarte bine!
- O alta intrebare care se ridica cum se va face iesirea din incinta cand nu poti sa te asiguri din cauza cladirii propuse. Trebuie sa iesi cu botul masinii in strada ca sa poti sa te asiguri si sigur vei face un accident.
- propunerea de parcare cu sisteme klaus a functionat intr-o vreme, in urma cu zece ani, pentru a pacali autoritatile in realizarea numarului locurilor de parcare cand de fapt investitorii nu mai realizau aceste investitii. Pare ca in acest proiect investitorul doreste acelasi lucru pentru ca nu intelegem cum se poate parca intr-un sistem klaus intr-un spatiu atat de ingust si fara posibilitate de a face manevre cu masina. Practic daca cineva este parcat in garaj nu ai cum sa intorci masina ca sa poti sa iesi cu fata din incinta. Ori, conform normativelor in vigoare, nu este permisa iesirea din incinta cu spatele.

- In partea scrisa se precizeaza si de doua locuri pentru persoane cu dizabilitati. Unde sunt aceste locuri? Din normative stim ca un loc ar trebui sa aiba 3.5mx5.0m.

Intrebarea noastra este: daca exista un aviz favorabil de la comisia de circulatie si de la Politia Rutiera si daca aceste institutii au observat toate aceste nereguli?

3. Din punct de vedere "Normelor de igiena și sãnatate publicã privind mediul de viaã al populaãiei din 04.02.2014"

Conform art.4 lit.a) depozitarea recipientelor de colectare selectivã a depozitelor de deșeuri municipale, vor fi amenajate la distanãã de minimum 10 m de ferestrele locuinãelor. Pe planuri si in documentatia scrisa nu apare o pozitionare acestor platforme.

Conform art.4 lit.c) parcareã autovehiculelor se poate face la minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. Acest sistem Klaus a fost amplasat la 3.4m fata de coltul blocului si aproximativ 4.5m fata de fereastra dormitorului. Ca sa nu mai atragem atentia de momentul cand se asteapta pentru garare in sistem Klaus, masina practic va sta sub fereastra, la 1.5m cu motorul pornit.

Intrebarea noastra este: daca exista un aviz de la sanatatea populatiei emis? Aceasta institutia si-a pus aceasta problema ca noi locatarii acestui bloc sa nu suferim din cauza mirosurilor provocate de aceste deseuri si de noxele de la masini. In incinta pare ca nu ar exista un loc la 10m pentru a amplasa aceste recipiente de colectare a deseurilor si masinile ne vor polua zi de zi. Ca sa nu mai amintim si de masinile de marfa, care nu stim practic unde vor parca.(probabil in strada principala blocand diverse masini)

4. Din punct de vedere a "Normativului privind securitatea la incendiu a construcãiilor, indicativ P 118/1-2025"

Chiar daca proiectul nu se supune avizarii/autorizarii privind securitatea la incendiu, constructia trebuie sa respecte acest normativ in vigoare, normativul P118/1999 fiind abrogat.

Conform art.2.1.2.4., lit.b) suprafetele însumate care reprezintã mai mult de 30% din aria desfãșurată a construcãiei indiferent de destinaãia, reprezinta riscul de incendiu a cladirii. In zona parterului vor fi comert si garaj, doua functiuni cu risc mare de incendiu(conform normativ), asta inseamna mai mult de 30% din suprafata desfasurata a cladirii.(parterul are 142.5mp) Practic putem spune ca aceasta constructie este cu risc MARE de incendiu si va fi amplasata langa blocul de locuinte colective la doar 3.86m.

Conform planse PUZ, constructia nou propusa va avea nivelul de stabilitate la incendiu – III(trei), iar blocul are II(doi). Conform art.2.2.1.2-tabel4, distanta de siguranta intre nivelul II si III trebuie sa fie de minim 8m. Ori in cazul de fata este de doar 3.86m fata de colt. Conform normativ de la fereastra blocului cea mai apropiata cladirii noi propuse, pe o raza de 8m va trebui sa existe pereti REI180, acoperis REI 60 si nu ar trebui sa existe goluri de ferestre. Dar in imaginile

prezentate pe planse exista si ferestre si goluri iar in documentatia tehnica nu apare nicio precizare de masuri compensatorii. Ne punem intrebarea cum vor realiza acoperisul tip sarpana REI60, ca sa nu ne dea foc la propriu?

Conform art.3.2.11.1, alin (4) "Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului (care nu sunt construcții) și fațada oricărei clădiri supraterane trebuie să fie de minimum 6 m". Sistemul Klaus este amplasat la 3.4m fata de blocul de locuinte si lipit de constructia propusa.

Exista un aviz sau un punct de vedere luat de la ISU Botosani?

5. CONCLUZII:

- *De ce se permite prin PUZ diminuarea spatiului verde? De ce Primaria Municipiului Botosani permite acest lucru cand ar trebui sa fie invers, sa creasca suprafata de spatiu verde pe cap de locuitor.*
- *Regimul de inaltime este P+1E+M sau P+2E?*
- *Cate locuri de parcare vor fi in incinta? 4 sau 6? si unde vor fi pozitionate?*
- *Unde se vor depozita deseurile?*
- *Cum vor supraveghea locatarii acestui bloc, de la parter, etajul 1 si chiar etajul 2, cu noxele de la masini, zgomotul pe care il fac masinile in aceasta incinta creata, mirosul de la deseuri? Ar trebui sa stam doar cu ferestrele inchise?*
- **Cum se va respecta "Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025" avand in vedere art. Art. 1.1.4. (1) Prevederile prezentului normativ de securitate la incendiu a construcțiilor sunt obligatorii la proiectarea și realizarea construcțiilor noi, precum și la lucrările de intervenție efectuate asupra construcțiilor existente, indiferent de forma de proprietate, destinație, categorie și clasă de importanță sau sursă de finanțare, în scopul asigurării protecției vieții oamenilor, bunurilor acestora, societății și mediului înconjurător.**

Noi nu intelegem cum poate aceasta investitie sa fie oportuna pentru municipalitate cand nu respecta legile si normativele in vigoare. Probabil va fi oportuna pentru investitori dar pentru locatarii blocului de locuinte va fi un cosmar.

Noi nu avem nimic cu proprietarul dar nu poti sa fortezi constructia unei cladiri atat de mari, langa un bloc de locuinte, existent, si pe un teren atat de mic cu tot felul de subterfugii ca sa pacalesti normativele si stasurile in vigoare.