

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Ca urmare a cererii adresate de *1) **S.C. BELVEDERE S.R.L. prin Tudose Eugen**, cu domiciliul/sediul *2) în județul **Botoșani**, municipiul/orașul/comuna **Botoșani**, satul, sectorul....., cod poștal....., str. B-dul Mihai Eminescu nr. 17, bl....., sc., et., ap., telefon/fax....., e-mail, înregistrată la nr. **16439** din **19.06.2018**,

În conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZ

Nr. 1678 din 18.07.2018

FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

pentru Planul urbanistic zonal *3) : **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARȚIAL ETAJ 1 ȘI CORP HOTEL (în regim apartament-hotel), PARCARE SUBTERANĂ ȘI SUPRATERANĂ, RESTAURARE CASE MEMORIALE, RESPECTIV INTEGRARE CONSTRUCȚIE NOUĂ ÎN ANSAMBLUL MONUMENTULUI ISTORIC – CASA ANTIPA**

generat de imobilul *4) : **NC/CF 51491**

Inițiator : **S.C. BELVEDERE S.R.L.**

Proiectant : **S.C. Axis B&D ServCom S.R.L. Iași**

Specialist cu drept de semnătură RUR : **arh. Alin Enver Hoblea**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : **b-dul Mihai Eminescu nr. 36**

Imobil monument istoric "Casa Grigore Antipa" cod **BT-II-m-B-01879**

Imobil aflat în zona de protecție a monumentelor istorice "Palatul de Justiție" cod **BT-II-m-B-01880**, "Muzeul Județean" cod **BT-II-B-01937**, "Casa Prasa" cod **BT-II-m-B-01886**

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior :

- U.T.R. 16 – zonă centrală
- folosință actuală : curți construcții
- destinația stabilită prin documentația de urbanism aprobate : IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, I_{sa} – construcții administrative
- funcțiuni complementare admise în U.T.R.: IS, LMu2, Llu2, Pcs, GC+TE, CCr, CCp
- funcțiuni interzise în U.T.R.: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, CCf, S
- retragerea minimă față de aliniament - în interiorul parcelei raportat la activitățile de pe parcelă și alinierea construcțiilor existente,
- retrageri minime față de limitele laterale = conform art.7.4.15.b,
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform art. 7.4.15.b,

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR 16
- regim de construire: regim de înălțime – S+P+7E
- retrageri minime față de aliniament = conform planșei U.4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- retrageri minime față de limitele laterale = conform planșei U.4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform planșei U.4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- echipare tehnico-edilitară : energie electrică, alimentare cu apă, rețea canalizare, rețea gaze naturale

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **18.07.2018**.se avizează ~~favorabil/cu condiții~~/**nefavorabil** Planul urbanistic zonal, **motivată** de*5):

- **regimul de înălțime este prea mare în zona de protecție a monumentelor istorice;**
- **H maxim de 28 m este prea mare raportat la fondul construit existent;**
- **propunerea de amplasare a parcărilor nu este prezentată concludent;**
- **nu este cuprins studiu privind accesul la Tribunalul Botoșani;**
- **coeficienții urbanistici prea mari**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **132** din **07.03.2018**, emis de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI**

Arhitect Șef,
Dan Sandu

.....

1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei

2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare ale imobilului – teren și/sau construcții – conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează după caz Primăria Municipiului Botoșani

**) Se va semna de arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilități în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz



Nr. 16439/16.10.2018

Întocmit de: AA

Structură: DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM, AUTORIZĂRI ÎN CONSTRUCȚII

Către,

S.C. BELVEDERE S.R.L.

str. B-dul Mihai Eminescu nr. 17, Botoșani

Urmare adresei dumneavoastră nr. 16439/19.06.2018, adresată Primăriei Municipiului Botoșani, prin care ne solicitați avizul de oportunitate pentru obiectivul „**construire ansamblu de locuințe colective, spații comerciale la parter și parțial etaj 1 și corp hotel (în regim apartament-hotel), parcare subterană și supraterană, restaurare case memoriale, respectiv integrare construcție nouă în ansamblul monumentului istoric – Casa Antipa**”, la adresa **b-dul Mihai Eminescu nr. 36, NC/CF 51491**, vă comunicăm următoarele:

- Pentru terenul format din parcela NC/CF 51491 se propune modificarea zonei funcționale existente în P.U.G. din : IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, Ia – construcții administrative în LI – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m.)
- Imobilul supus modificării este monument istoric "Casa Grigore Antipa" cod BT-II-m-B-01879. Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice "Palatul de Justiție" cod BT-II-m-B-01880, "Muzeul Județean" cod BT-II-B-01937, "Casa Prasa" cod BT-II-m-B-01886

Considerăm astfel neoportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal pornind de la propunerile din documentația anexată solicitării avizului de oportunitate, motivat de :

Funcțiunea propusă este de **locuințe înalte, zonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)** – Llu1 sau Llu2.

Obiecțiuni tehnice:

1. **Avizul negativ** al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism (aviz nr. 1678/18.07.2018).

2. La art. 7.4.22 din RLUB – locuințe înalte, **înălțimile admise în municipiul Botoșani** se stabilesc în conformitate cu PUG planșa de Reglementări – zonificarea teritoriului, respectiv regimurile de înălțime fiind de:



a. maximum 15 m. P+4 , posibil POT 40%; CUT 2,000

b. maximum 25 m. P+7, posibil POT 40%; CUT 3,200

3. Nu se acceptă H max. 28 m propus, mai mult de 25 m maxim prevăzut de RLUB.

4. Nu se acceptă POT mai mare de 40%. Se propune prin PUZ - POT 50,5% sau 55,5%.

5. Nu se aplică prevederile art. 7.5.24 referitoare la funcțiuni de interes public general, neavând o funcțiune de interes public pentru a se obține mai mult de 50% POT.

(CUT propus se păstrează în limita de maxim 3,200, respectiv CUT prin P.U.Z. 2,560 în situația P+7.)

6. Conform Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. – 007 – 2000 art. 9 – zone construite protejate; utilizări interzise: orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia”

”Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc., obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.”

7. Propunerea prezentată nu tratează situația juridică a suprapunerilor dintre parcela proprietate și calea de acces existentă pe latura de Nord a terenului studiat.

Obiecțiuni principiale:

1. Raportul arhitectural dintre construcția propusă și monumentul istoric existent pe parcelă este disproporționat în defavoarea evidentă a monumentului Casa Antipa, suprimând caracterul de zonă protejată determinat de acesta.
2. Raportul arhitectural dintre construcția propusă și monumentul istoric direct învecinat este de egalitate nejustificată având în vedere funcțiunea de locuire și comerț a clădirii propuse și funcțiunea de instituție publică semnificativă, respectiv funcțiune administrativă – judecătoreie.
3. Spațiile verzi nu sunt suficient dimensionate raportat la caracterul zonei, amenajările propuse trebuind să prevadă plantații de copaci cu coroană.
4. Nu se justifică regimul de înălțime al clădirii propuse **raportat la fondul construit al zonei** cu aceeași funcțiune – locuințe colective.

În acest sens vă recomandăm următoarele:

- Reconsiderarea propunerilor dumneavoastră și prezentarea lor în variante de soluții care să aibă în vedere zonarea funcțională și expresia volumetrică și arhitecturală.
- Reducerea activităților (funcțiunilor) ce urmează a fi propuse.
- Reducerea indicatorilor urbanistici de densitate (POT, CUT, număr niveluri).



- Reducerea regimului de înălțime în special pentru corpul de clădire cel mai apropiat de "Palatul de Justiție"
- Se va acorda o atenție deosebită configurării spațiilor verzi plantate, cu rol ambiental, armonizate cu specificul existent al bulevardului.

**Viceprimar,
Marian Murariu**

**Secretar,
Oana-Gina Georgescu**



Prenume / NUME	Funcție	Direcție / Serviciu	Data	Semnătură
Dan SANDU	Arhitect Șef	Direcția Urbanism Serviciul Urbanism, Autorizări în Construcții		
Luminița Mihaela ANTOCHE	Șef Serviciu	Direcția Urbanism Serviciul Urbanism, Autorizări în Construcții		
Alexandru AGAVRILOAE	Consilier principal	Direcția Urbanism Serviciul Urbanism, Autorizări în Construcții		

