



Către,

**PRIMARIA BOTOSANI,**  
**SERVICIUL URBANISM, AUTORIZARI IN CONSTRUCTII**

La adresa dumneavoastră cu nr. 11121 / 9.05.2022 emisă de către Serviciul Urbanism, Autorizații în Construcții și primită de societatea noastră în data de 9.05.2022, vă comunicăm punctul nostru de vedere referitor la obiectivul P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*5retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER" - Str. RĂZBOIENI nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582, Mun. Botosani, sens în care facem următoarele precizări:

■ documentația urbanistică (Proiectul) a fost elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 706/ 22.09.2021 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani; cu respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botosani, aprobat prin HCL nr. 180/25.11.1999.

**Planul Urbanistic General este un document care prefigurează dezvoltarea viitoare și oferă legitimitate dezvoltării viitoare.**

■ Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 5 – MIORIȚA (art. 8.5. RLUMB).**

• Tipuri de subzone funcționale în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Ccr;

\*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

\*\*\* LMu1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

\*\*\* Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban

\*\*\* Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

\*\*\* Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

• Funcțiunea dominantă în UTR5: **Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban**

• Funcțiuni complementare admise în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu2, Pp, Ccr

\*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

\*\*\* LMu1 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1,P+2(până la 10,00m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

\*\*\* Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

\*\*\*Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

\*\*\* Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

• Funcțiuni interzise în UTR5: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S

\*\*\* LMre1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMre2 - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, predominant rezidențială

\*\*\* LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMrf2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială

\*\*\* I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport

\*\*\* I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS

\*\*\* A – zonă de unități agricole și sere

\*\*\* Pcs – complexe sportive

\*\*\* CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

\*\*\* S – zonă cu destinație specială

### **1.1. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 5 (MIORIȚA), în zona centrală a municipiului, în apropiere de piața centrală, deoparte și alta a străzii Războieni.

Zona studiată este formată din 3 parcele, însumând o suprafață de 2.953,00 mp din acte (respectiv 2.984,00 mp din măsurători):

• **Terenul 1 (Războieni 5 – 68582)**

Parcela 1 – S= 1.304,00 mp(1.369,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 68582, respectiv CAD nr. 68582 - Botoșani.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Conform unui certificat de urbanism emis în anul 2008 (262/28.02.2008) pe teren exista o locuință în suprafață de 79,00 mp și magazii în suprafață de 142,32 mp. Construcții desființate de fostul proprietar.

• **Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)**

Parcela 2 – S= 330,00 mp, inclusă în C.F. nr. 68803, respectiv CAD nr. 68803 - Botoșani.

Pe parcela numărul 2 există o locuință C1, construită în anul 1967, în suprafață de 113,00 mp. Tot pe parcela nr. 2 există o construcție anexă, construită în anul 2003 fără acte, în suprafață de 24,00 mp.

Parcela 3 – S= 1.319,00 mp(1.285,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 51547, respectiv CAD nr. 51547 - Botoșani.

Terenurile studiate în suprafață din acte de **2.953,00 mp** (2.984,00 din măsurători), având categoria de folosință de curți construcți, au fost dobândite prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 1603 din 08.07.2021, Promisiune bilaterală de vânzare autenticată cu nr. 2291 din 27.08.2021, Contract de vânzare autenticat cu nr. 1586 din 07.07.2021.

Terenurile studiate au ca vecinătăți:

• **Terenul 1 (Războieni 5 – 68582)**

- Nord-Vest – locuințe colective P+4E –str. D. Negreanu nr.8, sc.A-C și teren ce aparține domeniului privat al Mun. Botoșani

- Sud – str. Războieni;

- Nord - Vest –teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Botoșani și terenuri proprietate privată Nr.cad 67337

• **Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)**

- Nord-Est – str. Războieni;

- Nord-Vest – terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Botoșani și locuințe colective P+4E – str. Dimitrie Negreanu nr. 6, sc. A-C;

- Sud -Vest– proprietăți private – str. Armeană nr. 5 și 7;

- Sud -Est – proprietăți private – str. Războieni nr. 6 – Nr. cad 57129,58761,58760;

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui imobil S+P+4E/5E (et.5 retras) cu destinația de locuințe colective.

**Lucrările de construcție care vizează prezentul proiect constau în edificarea a doua imobile S+P+4/5E (Et.5 retras).**

Descriere funcțională

• **Imobilul 1 – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS) – 32 APARTAMENTE / se vor asigura 32 de locuri de parcare, cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa**

- la subsol:

- PARCĂRI;

- ADĂPOST APĂRARE CIVILĂ;

- la parter:

- 6 APARTAMENTE CU 1(2(3)) CAMERE;

- la etajele 1 - 3:

- 6 APARTAMENTE CU 1(2(3)) CAMERE;

- la etajul 4:

- 4 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;

- la etajul 5:

- 3 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;

regim de înălțime

S + P + 4/5 (et.5 retras)

- P.O.T. – 42%

- C.U.T. – 2,2

- nr. niv. – 5,5

- H MAX ESTE DE CCA 21,00 M

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 2,00 m (8,00 m din axul drumului)

- retrageri față de limitele laterale - min. 5,00 m

- retrageri față de limita posterioară - min. 5,00 m

• **Imobilul 2 – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS) – 34 APARTAMENTE/ se vor asigura 34 de locuri de parcare, cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa**

- la subsol: - PARCĂRI
- la parter: - ADĂPOST APĂRARE CIVILĂ;
- la etajele 1 - 4: - 5 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- la etajul 5: - 6 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- la etajul 5: - 5 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- regim de înălțime S + P + 4/5 (etaj 5 retras)
- P.O.T. – 40%
- C.U.T. – 2.00
- nr. niv. 5
- H MAX ESTE CCA 21,00 M

**Retrageri minime**

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 2,00 m (7,00 m din axul drumului)
- retrageri față de limitele laterale - min. 4,00 m/min 8,00 m
- față de limita de proprietate din stânga -cca 4,40 m în zona balcoanelor etaj1 - 4, respectiv 5,50 m în zona subsolului și parterului.
- față de limita de proprietate din dreapta -cca 8,00 m
- retrageri față de limita posterioară – min. 2,00 m
- variabil de la 2,00 m la 14,00 m

**CONCLUZII**

Referitor la obiecțiunile înaintate de către subsemnata Mandae Elena, înregistrate prin adresa cu nr. 11121 / 9.05.2022, vă facem următoarele precizări:

**Referitor la punctul 1:**

Distanța dintre obiectivul propus în strada Razboieni nr-2-4 și locuința doamnei Mandae Elena (amplasată în strada Armeana nr.5) este de circa 25 de metri, distanța mai mare decât înălțimea clădirii propuse. Menționăm faptul că în imediată vecinătate a locuinței amplasate în strada Armeana nr. 5, respectiv în strada Dimitrie Negreanu nr.6 sunt amplasate, la o distanță mai mică (circa 20 de metri), mai multe imobile de locuințe colective, fapt care nu credem că a condus la probleme de intimitate. Considerăm că amplasarea unui nou imobil în zona nu poate conduce la afectarea intimității cu atât mai mult cu cât specificul locuirii în zona urbană este acela al unui cadru construit mai dens.

**Referitor la punctul 2:**

Imobilele propuse vor fi amplasate pe ambele părți ale străzii Razboieni și nu în strada Armeana, în consecință imobilele propuse nu au cum să conducă la o aglomerare stradală în strada Armeana. Pentru imobilele propuse sunt asigurate, în perimetrul terenului studiat, necesarul de locuri de parcare aferent investiției propuse. De asemenea a fost întocmit un studiu de circulație pentru zona studiată în conformitate cu cerințele din certificatul de urbanism nr. 706/ 22.09.2021.

**Referitor la punctul 3:**

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele de apă și canalizare existente în zona în conformitate cu avizele de bransament care vor fi solicitate de la furnizorul de apă și canalizare. Mai mult a fost solicitat în baza unui breviar de calcul, un punct de vedere de la furnizorul Nova Apa Serv în vederea asigurării serviciilor de apă și canalizare în parametrii optimi pentru obiectivele propuse, sens în care, Nova Apa Serv a răspuns prin adresa 2720 din 6.05.2022, precizând faptul că în zona sunt asigurate condițiile de racordare la rețeaua publică de apă și canalizare.

**Referitor la punctul 4:**

Proprietatea subsemnatei Mandae Elena este situată la Sud, Sud-Vest față de amplasamentul studiat fapt care conduce la imposibilitatea afectării terenului de către imobilele propuse. Pentru obiectivele propuse a fost întocmit studiul de însorire care să analizeze influența pe care o pot aduce imobilele propuse asupra vecinătăților. Studiul de însorire a fost realizat în baza datelor furnizate de către ridicarea topometrică vizată de către ANCPI – topografia terenului și cota față de nivelul mării iar prin intermediul soft-urilor de specialitate s-a studiat prin simulare grafică tridimensională poziția umbrelor generate de imobilele propuse asupra vecinătăților în condițiile stipulate în O.M.S. 119 – 2014. Mai mult, la studiul de însorire sunt atașate și fișiere video în care se pot analiza în detaliu eventualele efectele pe care le poate aduce asupra imobilelor învecinate investiția propusă, tocmai pentru a elimina orice suspiciune.



De asemenea a fost obținut și avizul favorabil al D.S.P. Botosani -nr.8304 / 5.04.2022 , prin care se precizează că „documentația este în concordanță cu Normele de Igienă și Sănătate Publică privind Mediul de Viață al Populației, aprobate prin Ordinul M.S. nr.119/2014 modificat și completat ulterior.”

**Consideram că sunt respectate atât alin.1, art. 3 al Ordinului 119/2014 cu actualizarile aduse în 2018, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”, cât și prevederile normativului 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 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.)**

**Referitor la punctul 5:**

Execuția lucrărilor de construcții aferente investiției propuse se va desfășura cu respectarea normelor și normativelor în vigoare în domeniul protecției mediului înconjurător.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performanțe de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se va adapta viteza de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (Leq) în cartierele de locuit prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014 actualizat) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(L(AeqT)), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot L(AeqT) nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

**Referitor la punctul 6:**

Va facem cunoscut faptul ca întreaga documentație tehnică care va sta la baza edificării imobilelor propuse, va respecta în totalitate prevederile NP 120 – 2014 precum și normele și normativele în vigoare, săptaturile aferente investiției urmând să fie executate în conformitate cu prevederile legale. De asemenea documentația tehnică va fi verificată la toate exigențele privind edificarea construcțiilor de către verficatori tehnici atestați de către MDLPA, iar execuția lucrărilor va fi monitorizată de către I.S.C. în conformitate cu programul de urmarire și control.

De asemenea menționăm ca a fost obținut și aviz de la Ministerul Culturii - aviz favorabil nr. 175/M.I. din 30.03.2022.

- În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă prevederile P.U.G. Botoșani și al R.L.U.B.
- Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.
- Conform aspectelor mai sus menționate, considerăm ca imobilele propuse nu împietea cu nimic viața locuitorilor din zonă, sens în care vă rugăm respectuos să dați curs solicitărilor noastre.

Cu stima și considerație,

Investitor,  
**S.C. PROF IZO BEK S.R.L.**

