

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului: **REABILITARE-MODERNIZARE SI ETAJARE CONSTRUCTIE
EXISTENTA – COFETARIA PARC**

1.1.2. Beneficiar: - **SC,,COFETARIA PARC''SRL BOTOSANI
B-dul M.Eminescu, nr.32 A,**

1.1.3. Proiectant: - **SC,,PROIECT BOTOSANI''SRL
Strada Cuza Voda, nr.2, sc.F,mezanin**

1.1.4. Data elaborari: - **august 2015**

1.2. Obiectul lucrarii.

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei ce reprezinta Cofetaria din Parc.

Constructia reprezinta un simbol al parcului, construita in 1957, a ramas edificiul reprezentativ, pastrand aproape 60 de ani modernitatea acelor vremuri. Parcul nu poate exista fara acest edificiu emblematic, absolute necesar ca functiune pentru spatiu public care este fosta gradina VARNAV, in prezent parcul MIHAI EMINESCU.

Actualul proprietar al spatiului doreste imbunatatirea serviciilor si aducerea lor la un standard cat mai ridicat la nivelul necesar societatii si normelor actuale de servicii catre populatie. Modernizarea cladirii obliga ca pe langa calitatea serviciilor spatiul sa raspunda si cerintelor actuale – un spatiu multifunctional care sa ofere consumatorilor conditii pentru desfasurarea unor activitati nu numai de alimentatie publica, dar si conferinte, manifestari culturale, spatii expozitionale si activitati prelejuite de zile festive. Sa nu uitam ca parcul este o prelungire a pietonalului Unirii si o magistrala pietonala intre cel mai mare ansamblu al municipiului PRIMAVERII (30.000 locuitori) si zona centrala a municipiului.

Intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si a constructiei existente;
- Compatibilitatea functiuni si conformarea constructiei;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Permisivitati si constrangerii urbanistice;
- Respectarea cadrului natural si a zonei protejate;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT) in relatie cu spatiul parcului.

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate.

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 180/15.11.1999 si 372/22.12.2014 prevazute in Certificatul de Urbanism nr.454 din 24.07.2015, vor fi respectate prevederile RLU din UTR 16 dar si prevederile Registrului parcurilor si scuarilor apartinand municipiului Botosani conform Legii 24/2007. Terenul face parte din domeniul public privat al municipiului, concesionat de catre SC,,COFETARIA PARC”SRL prin contractul de concesiune nr. 1441/08.0.1997 PMB.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea si caile de comunicatie.

Conform ridicarii topografice vizate OCPI terenul concesionat reprezinta constructia cofetariei P + terasa la etaj si terasa spre parc.

Accesul pietonal se executa pe aleile din cadrul parcului dar si pe pietonalul major din spatele spatiului care face legatura cu pietonalul Unirii si Cartierul Primaverii.

Aprovizionarea auto serealizeaza prin aleea cu acces prin strada Varnav, dar si prin aleea nou creata prin construirea Palatului Justitiei,precum si a Sediului Inspectoratului judetean in Constructii, alee cu acces din B-dul Mihai Eminescu.

Aceste doua alei se intersecteaza in parcajul ce deserveste parcul, complexul sportiv Dinamo si Parchetul de pe langa Tribunalul Botosani, o parcare cu capacitate de 30 de autoturisme.

3.2. Suprafata de teren, limite, vecinatati.

Terenul concesionat are o suprafata de 776,23 mp, din care ocupat de constructie 432,64 mp. Terenul este concesionat pana in anul 2021 (25 de ani). Constructia este proprietatea SC „Cofetaria Parc” SRL dobandita prin protocol de predare – primire nr. 1146 din 23.06.1995 – SCAP – SA Botosani si contractul de vanzare – cumparare de actiuni cu nr. 1228/15.10.1996, contract de vanzare – cumparare de actiuni nr.48 din 31.10.2001 SIF Moldova si act aditional de modificare contract autentificat Nr.9229/1995 Notariatul de Stat Botosani.

Prin pastrarea suprafetei ocupate la sol de 432,64 mp, procentul de ocupare al terenului va fi acelasi si respectat conform Regulamentului prevazut in registrul parcelar care nu permite cresterea acestui indicator urbanistic.

Terenul concesionat este invecinat perimetral de domeniul public privat al municipiului Botosani.

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Amplasamentul se afla in totalitate in terenul destinat parcului, gradinii publice Mihai Eminescu fosta gradina publica VARNAV, spatiu aflat in registrul parcurilor si spatiilor verzi ale municipiului Botosani Gradina publica a municipiului.

In conformitate cu HCJ nr.170 din 22.12.2010 privind unele masuri pentru protectia ariilor naturale de interes judetean, a parcurilor dendrologice, a arborilor monumente ale naturii a florei si faunei salbatice la ANEXA 2, Parcuri Dendrologice, Parcul Mihai Eminescu este mentionat la pozitia 1.

Regulamentul de administrare acestor parcuri se caracterizeaza prin protejarea unor specii precum si acelea declarate valori de patrimoniu prin raritatea speciilor de arbori si arbusti pe care le contin.

Pe teritoriul parcului dendrologic sunt stabilite urmatoarele restrictii:

- Sunt interzise taierile de arbori de orice natura, sunt admise masuri igienico – culturale si alte asemenea lucrari, care sa fie executate numai de personal calificat;
- Este interzisa schimbarea aleilor, rondurilor, boschetilor, pergolelor, fantanilor arteziene si a altor piese de mobilier peisagistic existente;
- Sunt interzise aprinderea focului, arderea si depozitarea deseurilor, a frunzisului uscat in incinta parcului;

- Este interzisa stergerea si deteriorarea sau distrugerea panourilor avertizoare si a imprejmuirii parcului;
- Se vor putea realiza plantari de arbori si arbusti autohtoni sau exotici numai cu acordul specialistilor pastrandu-se aspectul initial.

In parcul Mihai Eminescu sunt 3 arbori declarati monument al naturii:

- Quercus robur (stejar) – secular;
- Populus nigra (plop negru);
- Populus alba (plop alb).

Este interzisa orice interventie asupra tulinii, coroanei sau radacinilor monumentului naturi.

Sunt deasemenea interzise urcatul pe coroana si recoltatul florilor, fructelor si semintelor.

Prin prevederile prezentului PUD nu sunt aduse prejudicii parcului si monumentelor naturii existente.

3.4. Destinatia cladirii.

Terenul fiind proprietatea domeniului privat al muncipiului Botosani nu sunt propuse extinderi. Destinatia cladirii va fi mentinuta, aducand spatiului modernizari si consolidarea spatiului prin amenajarea terasei existente.

Scara de acces la terasa existenat va fi mentinuta si terasa va deveni un spatiu inchis cu sticla, spatiu vitrat iar terasa nou realizata va deveni o terasa necirculabila, dar amenajata cu plantatii astfel spatiul plantat obtinut va sustine spatiul verde al parcului. La fel suprafata mare vitrata va reflecta arborii existenti spatiul nou creat sa fie integrat in natura, dar si natura sa patrunda in interior prin spatii mari vitrate.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, adancimea apei subterane,

Parametri specifici zonei.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

- Zona seismic de calcul $a_g = 0,20$ g P.100-1/2013
- Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec P.100-1/2013
- Zona climatic III temp.exist. 18°CF -= STAS 1907/91
- Adancimea de inghet 1,10 m – STAS 6054/64

- Natura terenului de fundare normal
- Nivelul apelor subterane 6,00 – 10,00 m
- Categoria de importanta C
- Clasa de importanta a constructiei II

3.7. Analiza fondului construit existent.

Zona parcului detine 4 constructii acoperite:

1. Cofetaria Parc 432,64 mp
2. Foisorul fanfarei circa 100 mp
3. Foisorul de la bulevard circa 40 mp
4. Foisorul de pe movila circa 20 mp

Alte constructii:

1. Bustul poetului Mihai Eminescu
Cod BT – III – m – B -02034
2. Rotonda oamenilor de seama
3. Podul peste lac
4. Monumentul dedicat Reginei Maria
5. Monumentul taranimii

Suprafata totala a parcului este de 76698 mp.

POT existent 1%

CUT existent 0,12

3.8. echiparea edilitara existenta

Obiectivul va fi racordat la retelele existente: apa, canal, electrica, gaz, telecomunicatii.

CAP.4. REGLEMENTARI

5.1. Obiective solicitate prin tema.

Beneficiarul isi doreste amenajarea spatiului prin modernizare, reabilitare si etajare fara o extindere fata de terenul concesionat pentru constructie. Obiectivul va pastra la sol aceiasi suprafata construita de 432,64 mp. Terasa din parter va completa acelasi spatiu pana la 776,23 mp. In prezent cofetaria beneficiaza de spatii la parter si scara care

deservește o terasă pe toată suprafața construcției. Prin proiect se intenționează închiderea terasei care va deveni un spațiu închis dar cu o mare suprafață vitrată astfel încât parcul să participe în spațiul nou creat.

Investiția se dorește a beneficia de performanțe tehnice și calitativ arhitecturale apelând la un program de finanțare cu fonduri europene pe o măsură dedicată construcțiilor sustenabile cu destinația amenajării spațiilor publice.

5.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea spațiului va menține destinația actuală dar va dota spațiul cu o atitudine modernă în ceea ce privește amenajarea spațiului. Amenajarea va beneficia de un spațiu transparent în așa fel încât publicul să nu fie încorsetat într-un spațiu închis în cadrul unui spațiu verde ce-l înconjoară. Prepararea și serviciile vor fi la vedere, cu deschidere spre consumator. Grupurile sanitare și depozitul vor fi la subsol, iar etajul va fi un spațiu deschis, transparent și susținut de spânzura coronamentului arborilor care participă la ambientul interior.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată.

Suprafața construită la sol va fi respectată cea de 432,64 mp. Suprafața desfășurată dedicată funcționării spațiului public va fi dublată la 865,00 mp, iar pentru o funcționare mai bună a spațiului, depozitarea și grupurile sanitare vor fi amenajate în subsol ocupând aproximativ 300 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului

Regimul de înălțime se păstrează dacă luăm în analiză terasa și copertina existentă. Nu se depășește înălțimea existentă, propunerea fiind cu acoperiș tip terasă pe care la rândul ei va fi plantată susținând în acest fel cadrul natural existent.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Vor fi menținute aleile pietonale și carosabile existente. Nu vor fi realizate accese noi și nici nu vor fi obturate aleile din parc și parcarile aferente.

4.6.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Vor fi respectate prevederile HCJ nr. 170 din 22.12.2010 privind masurile pentru protectia ariilor naturale de interes judetean, a parcurilor dendrologice, a arborilor monumente ale naturii, florei si faunei salbatice, anexa 2.

Regulamentul de administrare al acestor parcuri se caracterizeaza prin protejarea unor specii precum si acelea declarate valori de patrimoniu.

Vor fi respectate restrictiile prevazute in regulament si cele prevazute pentru ocrotirea arborilor monument ale naturii.

Prin propunerile facute pentru modernizarea constructiei si functiunea ei nu sunt aduse disfunctii sau incompatibilitati functionarii parcului si spatiului plantat.

4.7.Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Prin modernizarea cladirii existente si etajarea sa se doreste realizarea unui edificiu sustenabil, care sa functioneze ca un consum minim de energie iar prin prezenta sa sa nu produca noxe daunatoare vegetatiei inconjuratoare. Pozitionarea cladirii avantajeaza expunerea sudica pentru montarea pe terasa a panourilor solare astfel incat acestea vor sprijini tehnic instalatia electrica sau pe gaz a centralei termice., Instalatiile de asigurare a ventilarii aerului vor fi pe sistem de automatizare care vor comanda inchiderile si deschiderile functie de temperatura exterioara si de umiditatea interioara. Plantatiile de pe terasa reprezinta 30% din totalul suprafetei concesionate de 776,23 mp.

4.8.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

Considerand parcul,, Mihai Eminescu” zona dendrologica protejata nu poate fi vorba de realizarea unor noi obiective publice in incinta,. Totusi in vecinatate se gasesc structuri apartinand Primariei Botosani (extinderea bii centrale) care are o destinatie in viitor de reabilitare, pentru realizarea unui centru de sanatate si SPA. Aceasta posibilitate va genera realizarea unui obiectiv in care edificiul nostru se va integra si completa functiunile de loisir aferente gradinii publice.

4.9.Profiluri transversal specific circulatiei.

Amplasamentul este marginit de traseul pietonal major care leaga cartierul Primaverii de centrul orasului. De la strada VARNAV pana la parcare exista un profil pietonal si accidental auto de aprovizionare cu latimea de 3,5 m.

Din bulevardul M., Eminescu pana in parcare exista un acces carosabil cu latimea de 3,5 m care deserveste institutiile din zona (Tribunal, Parchet, Sediul ISC, zona sportiva) si parcare de 30 locuri.

4.10. Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala.

Modernizarea consolidarea si etajarea edificului nu implica amenajari de sistematizare verticala, apele meteorice fiind si in prezent dirijate la canalizarea existenta. Cu aceasta ocazie, pavimentul terasei existente va fi refacut la cota $\pm 0,00$ respectand actualul profil si amplasament.

4.11. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare a terenului).

Actuala cladire are o inaltime de 7,90 m de la cota terasei existente. Va fi respectat regimul de inaltime avand in vedere ca prin etajare inchiderea terasei existente inclusiv copertina existenta. Prin realizarea planseului peste terasa se va mai urca cu grosimea placii si a stratului vegetal necesar plantarii arbustilor decorativi. Aceste amenajari (hidroizolatie, termoizolatie, bariera vapori, strat vegetal) nu vor depasi 60 cm, deci inaltimea constructiei va fi de 8,60 m de la cota terenului sistematizat. Nu exista un regim de aliniera, edificiul va respecta actuala configuratie a structurii existente.

Constructia va avea un subsol partial sub cota terasei, parter 433 mp si etaj 433 mp.

$$A_t = 776,23 \text{ mp}$$

$$A_c = 433,00 \text{ mp}$$

$$A_{dc} = S + P + E = 300 + 433 + 433 = 1166 \text{ mp}$$

Pe parcela de 776,23 mp vor exista urmatoorii indici urbaistici:

$$POT = \frac{A_c}{A_t} \times 100 = 55,78\%$$

(exist. si propus) A_t

$$CUT = \frac{A_{dc}}{A_t} = 1,5$$

(propus) A_t

Pe total gradina publica in conformitate cu Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane la art. 11 alin (1) stipuleaza ca suprafetele cumulate ale constructiilor sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiilor verzi.

BILANT TERIOTIRAL

GRADINA PUBLICA MIHAI EMINESCU	EXISTENT	
	m.p.	%
Suprafata totala St	76.698,00	100
Ciurculatii alei pietonale	11.040,00	14,40
Ciurculatii auto	2.450,00	3,20
Platforme,spatii de joaca	3.330,00	4,30
Monumente	128,00	0,70
Luciu de apa (lac)	1.835,00	2,40
Spatii verzi	55.465,00	71%
Constructii Ac	755,00	1%

POT 15

CUT 0,1

COFETARIA PARC	EXISTENT	
	m.p.	%
Suprafata totala St	776.23	100
Suprafata construita	433.00	55.79
Suprafata construita desfasurata	1166.00	
Terase neacoperite	333.23	42.93

POT 55.78

CUT 1.5

4.12. Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri).

Amplasamentul detine toate utilitatile: apa-canal, telefonie, electrica, gaz. Cladirea existenta este racordata la toate utilitatile existente in zona. Capacitatea de consum si bransamentele vor fi cele existente.

Toate retelele sunt subterane.

arh. Tulbure Mihai