



Nr. 24707/.....2016

Întocmit de: GGD

Structură: DIRECȚIA URBANISM

SERVICIUL URBANISM, AUTORIZĂRI ÎN CONSTRUCȚII

Către,

SC COFETĂRIA PARC SRL

b-dul Mihai Eminescu nr. 56, Botoșani

Referitor la documentația de urbanism privind „Reabilitare-modernizare și etajare construcție existentă-Cofetăria Parc” situată în Parcul „Mihai Eminescu”, vă comunicăm următoarele:

- documentația a obținut toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism;
- au fost parcurse toate etapele de consultare a publicului prevăzute prin „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, aprobat prin H.C.L. nr. 223/28.07.2011.

În vederea promovării documentației în Consiliul Local al municipiului Botoșani, vă rugăm să analizați și să ne comunicați punctul dumneavoastră de vedere la aspectele sugerate în continuare:

1. Considerăm că volumul construcției propuse, care determină în mod direct efortul investițional (valoarea construcției) al proprietarului, trebuie să fie în concordanță cu durata de existență a construcției și implicit cu durata concesiunii.
În consecință documentația trebuie să precizeze propunerea dumneavoastră de prelungire a duratei de concesiune.
2. Corelând starea avansată de degradare a structurii de rezistență existente, cu efortul investițional necesar realizării obiectivului, considerăm că este posibilă o abordare mai avantajoasă, mai rentabilă a soluțiilor de reabilitare, prin următoarele măsuri:
 - desființarea integrală a construcției,
 - reconstruirea obiectivului cu o structură de rezistență nouă, în concordanță cu configurația în plan a clădirii propuse și cu durata propusă de existență a construcției.
3. Având în vedere prețiozitatea amplasamentului și caracterul zonei, considerăm că prin soluția propusă, este posibil să fie alterată imaginea parcului „Mihai Eminescu”.

În esență, credem că documentația trebuie să analizeze mai detaliat relațiile funcționale, volumetria, expresia arhitecturală și impactul soluțiilor propuse asupra mediului și contextului urbanistic existent. Fundamentăm punctul nostru de vedere pe analiza comparativă a situației existente, cu soluțiile propuse prin documentație, astfel:

EXISTENT

S teren concesionat = 776,23 mp

Construcții:

- Suprafața construită la sol = 432,64 mp, din care:
 - S. spațiu închis = cca 200,00 mp
 - S. scară exterioară acces terasă = cca 27,00 mp
 - S terase acoperite= 205,64 mp
- S terase descoperite, accese = 343,59 mp
- Pergolă și chioșc pe terasă circulabilă de la etaj S = cca 40-50 mp

Prin dimensiuni, volum și expresie arhitecturală, clădirea existentă este percepută ca o prezență discretă în parc.



PROPUNERE

S teren concesionat = 776,23 mp (se menține suprafața existentă)

Construcții:

- Regim de înălțime : S +P+ 1E
- Suprafața construită la sol = 433,00 mp integral spațiu închis
- Suprafața construită desfășurată= 1166,00 mp, din care
 - Subsol – Sc = 300,00 mp
 - Parter - Sc = 433,00 mp
 - Etaj – Sc = 433,00 mp
- S amenajări -Terase acoperite= 343,23 mp.

Constatăm că prin soluția propusă volumul construcției capătă o amploare deosebită prin *creșterea volumului construit închis de cca patru ori și a înălțimii de două ori.*

Masivitatea construcției este accentuată de configurația compactă a volumului.

În această situație, este posibil ca această construcție propusă să domine prin amploarea ei amenajările existente în parc, în loc să se integreze în peisajul existent.

În scopul unei mai bune integrări a volumului propus în contextul concret al amplasamentului, vă sugerăm următoarele soluții:

- creșterea suprafeței construite închise a parterului cu cca 50-60 % față de existent (cca 200,00 mp),
- realizarea unui etaj parțial, cu terase sau fără terase la etaj, cu suprafața construită închisă de cca 50 % din suprafața parterului,
- opțional, realizarea unui subsol util, în situația în care se poate tehnic asigura ventilarea satisfăcătoare a spațiului,
- amenajarea unei curți de serviciu, închisă, în suprafață de cca 25,00 mp, dacă se consideră că este necesară din punct de vedere funcțional,
- realizarea la nivelul solului a unor terase acoperite chiar dacă se depășește suprafața construită existentă,
- panourile solare (dacă sunt necesare) se vor amplasa discret pe acoperișul clădirii, în așa fel încât să nu poată fi observate de la nivelul solului sau se vor îngloba în elementele de fațadă și /sau acoperiș,
- se va preciza în documentație dacă se vor adopta soluții de terasă înierbată (terasă cu strat vegetal),
- sugerăm reconsiderarea volumului și a expresiei arhitecturale, spre o soluție peisageră în așa fel încât să fie accentuat caracterul integrator al construcției în armonie cu peisajul înconjurător,
- având în vedere poziția amplasamentului sugerăm o abordare cu egală importanță a expresiei arhitecturale a tuturor fațadelor.

Pentru o mai bună susținere a soluțiilor propuse este necesară completarea documentației cu:

- releveu fotografic pentru situația existentă (pentru toate fațadele construcției existente),
- perspective, care să sugereze expresia construcțiilor propuse realizate din următoarele puncte:
 - din aleea principală de acces în parc
 - dinspre lac
 - din aleea de tranzit situată pe latura de sud-est a parcului.

Vă rugăm să ne comunicați cât mai repede cu puțință punctul dumneavoastră de vedere, referitor la sugestiile și recomandările noastre.

**Viceprimar,
Marius Buliga**

**Secretar,
Ioan Apostu**