

ARHiDESiGN CENTER

adresa: mun. Botosani, b-dul Mihai Eminescu, nr. 43 Sc.A. Et.2 Ap.6
telefon: 0744/882961
Reg. com. : J07/186/29.04.2011
Cod fiscal: Ro28407676
Cont: RO31BTRL00701202391380XX Banca Transilvania-Botosani

STUDIU DE OPORTUNITATE

REABILITARE, SCHIMBARE DESTINATIE DIN SCOALA IN HOTEL, AMENAJARE SUBSOL PARTIAL SI MANSARDARE IN PODUL EXISTENT

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării: REABILITARE, SCHIMBARE DESTINATIE DIN SCOALA IN
HOTEL, AMENAJARE SUBSOL PARTIAL SI MANSARDARE IN PODUL EXISTENT**

Denumirea lucrării: SC SAVARA INDUSTRIAL PARK MANAGEMENT SRL

Amplasament: mun. Botosani, str. Stefan Luchian nr. 38, C.F. 58826

Proiectant general: S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 210/12.2018

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. STUDIU DE INTENȚIE

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul Urbanistic General al municipiului Botosani;

Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scara: 1/2000;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic.

Bază legală: - Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată; -

GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE
URBANISM – indicativ GM-007-2000;

Legea nr.186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat pentru INTOCMIRE **P.U.Z.** face parte din intravilanul municipiului Botosani, str. Stefan Luchian inscris in cartea funciara cu nr. 58826 in suprafata de 3247mp.

Terenul este încadrat pe trei laturi de alei de circulatie, are următoarele vecinătăți:

- La nord: Strada Stefan Luchian
- La est: Aleea Crizantemelor
- La sud-Aleea Crizantemelor
- La vest: Proprietate privată persoane fizice sau juridice

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Stefan Luchian.

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat proprietate privata SC SAVARA INDUSTRIAL PARK MANAGEMENT SRL, inscris in cartea funciara cu nr. 58826 in suprafata de 3274 mp, este dobandit prin contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 3146 din 2018.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință -curti constructii, nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

Pentru determinarea stratificației terenului a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Zona nu este expusă riscurilor naturale.

Amplasamentul studiat are în contextul actual stabilitatea locală asigurată.

Nu se semnalează accidente subterane, materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari

2.3. Circulația:

Amplasamentul studiat este delimitat pe latura Nordica de strada Stefan Luchian, strada modernizata , cu sens unic, avand doua benzi de circulatie carosabila 7,0 m si trotuare pe ambele laturi cu latime de 3m fiecare .

Pe laturile estica si sudica terenul este delimitat de Aleea Crizantemelor, cale de acces cu latimea carosabilului de 3.65 m si trotuar partial pe o latura cu latimea de 1m. Pe latura estica a amplasamentului adiacent strazii sunt amenajate 4 locuri de parcare in interiorul proprietatii SC Savara Industrial Park Management SRL. Strada este subdimensionata , desfasurandu-se pe o singura banda carosabila.

2.4. Ocuparea terenurilor:

În prezent terenul care face obiectul actualului studiu este teren curti constructii pe care se afla edificat un corp de cladire cu functiunea de scoala avand suprafata construita de 1035 mp.

Imobilul este monument istoric Scoala generala nr. 4 - cod BT-II-m-B-01902 al municipiului Botosani.

Cladirea are un regim de inaltime parter inalt, planimetric avand o forma rectangulara, prezentand o simetrie fata de axul median.

Structura imobilului este realizata prin intermediul zidariei portante, care descarca prin intermediul unor fundatii de piatra.

Cladirea cu functiunea scoala, retrocedata in urma cu 10 ani, a fost vanduta de doua ori dar nici unul din proprietar nu a facut lucrari de intretinerii . De atunci se degradeaza constant.

Cladirea existenta are functiunile distribuite dupa cum urmeaza:

Ind. Incapere	Denmire incapere	Aria masurata
P01	hol intrare	35.76
P02	hol distributie	248.09
P03	hol spate	62.7
P04	sala de clasa	66.88
P05	sala de clasa	67.3
P06	sala de clasa	46.08
P07	cancelarie	21.6
P08	sala de clasa	51.12
P09	baie baieti	12.11
P10	baie dezabilitati	2.02
P11	baie fete	6.6
P12	sala de clasa	51.11
P13	cancelarie	21.6
P13	sala de clasa	46.08
P14	sala de clasa	67.3
P15	sala de clasa	66.88

Suprafata construita
Suprafata utila

$S_u = 873,23$ mp
 $S_c = 1.035,00$ mp

Pe terenul studiat sunt realizate si o serie de constructii provizorii, din structura metalica cu inchideri din tabla, ce se afla intr-o stare avansata de degradare ce vor fi demontate la inceperea lucrarilor prevazute prin prezentul proiect.

	EXISTENT	
	suprafata	procent
TEREN	3247.00	100.00
SPATIU VERDE -ARABIL	803.00	24.73
PIETONAL	85.00	2.62
CAROSABIL	0.00	0.00
CONSTRUCTIE Sc	1035.00	31.88
Constructii Sdc	1035.00	
P.O.T.	31.9	
C.U.T.	0.32	
regim de inaltime	P	

2.5. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

1-retele distributie energie electrica

- retea de distributie energie electrica tip LES 20 kV, identificata pe strazile Crizantemelor si Stefan Luchian ;
- post de transformare existent tip PTZ medie tensiune/joasa tensiune 20kV/0.4kV- strada Crizantemelor ;
- retea distributie energie electrica tip LES 0.4 kV la consumatori zona ;

- retea iluminat public tip LEA 0.4 kV identificata pe strada Stefan Luchian ;

2-retele alimentare cu apa potabila si colectare ape uzate menajer

- retea distributie apa potabila din teava de otel Dn 200 mm idenficata pe strada Stefan Luchian pe aceasi parte cu amplasamentul obiectivului studiat ;
- retea colectare ape uzate menajer din tuburi de beton Dn 350 mm pe strada Crizantemelor si Stefan Luchian-ax drum ;

3-retele distributie gaze naturale

- retea distributie gaze naturale presiune redusa in teava de otel $\Phi 2''$, pe strada Crizantemelor si Stefan Luchian ;
- retea distributie gaze naturale presiune redusa in teava PEHD Dn 90/63 mm, pe strada Crizantemelor, Stefan Luchian si aleile adiacente ;

4-retele telecomunicatii

- retea telecomunicatii pozata aerian pe stalpii de iluminat public executata in fibra optica, identifiata pe strada Stefan Luchian pe aceasi parte cu obiectivul studiat ;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Dezvoltare urbană:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrală a unor zone din localitate, caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

Terenul se afla într-o poziție urbană favorabilă deoarece este amplasat în zona centrală a municipiului, cu legături directe către principalele instituții, și obiective turistice din municipiu.

Se propune schimbarea funcțiunii pentru parcela studiată din Școala în Hotel.

Se propun următoarele intervenții la construcția studiată C1:

- Desființarea unui corp de clădire adiacent, realizat ulterior față de clădirea inițială.
- Schimbarea destinației clădirii din școală în hotel
- Realizare mansardă prin amenajare camere de cazare în podul existent.
- Realizare subsol prin efectuare subzidirii și consolidări la fundațiile existente.
- Sistematizare verticală a incintei și realizare 25 locuri de parcare, și alei pietonale.
- Amenajarea unei terase estivale în incinta studiată. Se propune realizarea unei terase estivale sub formă de platformă betonată, neacoperită, decorată cu pergole de lemn.

Spatiile vor fi distribuite astfel :

SUBSOL:

3 Sali de conferințe, piscină cu vestiare filtru, centru SPA, camere tehnice instalatii.

Suprafața Construită subsol = 895 mp

Parter:

14 camere de cazare, hol recepție, spațiu restaurant cu bucatărie proprie, spații administrative, grupuri sanitare.

Suprafața Construită parter = 1.004,80 mp

Mansarda:

11 camere de cazare, spații relaxare, circulații și spații administrative.

Suprafața Construită mansardă = 865,0 mp

Suprafața Construită = 1.005,0 mp

Suprafața Construită desfășurată = 2765,00 mp

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Regimul de aliniere al cladirilor este reprezentat în planșa de reglementări urbanistice. Aliniamente posterioare: aliniamentul posterior (sudul proprietatii) este poziționat la distanța minimă de 3,35 m față de limita proprietatii;

Se vor pastra aliniamentele existente ale cladirii, nu se vor face extinderi in planul parter al acesteia.

3.2. Modernizarea circulației

Amenajarea accesului rutier la obiectivului studiat s-a amenajat tinand seama de reglementarile sistematizarii circulatiei rutiere din zona (Strada Stefan Luchian va ramane sens unic). S-a urmarit ca prin amenajarea si sistematizarea accesului rutier sa nu influinteze circulatia normala din zona, astfel incat accesul realizat sa functioneze in depline conditii de siguranta. Amenajarea accesului rutier s-a realizat tinand cont de incadrarea celor mai dezavantajoase vehicule (autospeciala de stingere a incendiilor si a autocomactoarelor de colectare a deseurilor menajare).

Accesul rutier propriu-zis la obiectiv se va realiza prin intermediul Al. Crizantemelor, care se va amenaja cu o latimea de 5,50m si care va asigura o circulatie rutiera bidirectionala (2 benzi x2,75m) care sa debuseze in strada Stefan Luchian.

Circulatia va asigura fluidenta traficului in interiorul incintei si asigurarea iesirii autoturismelor din incinta. Amenajarea accesului in incinta obiectivului se realizeaza in mod direct, cu raze circulare, tinand cont de reglementarile Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel cu drumurile publice, indicativ 600/2010.

3.3. Zonificare funcțională bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea principala propusă pentru zona studiată este de "ZONA PENTRU TURISM".

Suprafața terenului va fi zonificata astfel:

- Zona alocată construcțiilor.
- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor

	EXISTENT		DEMOLAT		PROPUS		REZULTAT	
	suprafata	procent					suprafata	procent
TEREN	3247.00	100.00	3247.00	100.00	3247.00	100.00	3247.00	100.00
SPATIU VERDE -ARABIL	803.00	24.73					917	28.24
PIETONAL	85.00	2.62			305.00	9.39	390	12.01
CAROSABIL	0.00	0.00			935.00	28.80	935	28.80
CONSTRUCTIE Sc	1035.00	31.88	30.00	0.92	0.00		1005.00	30.95
Constructii Sdc	1035.00		30.00		1760.00		2765.00	
P.O.T.		31.9						31.0
C.U.T.		0.32						0.85
regim de inaltime		P						S+P+M

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apa va trebui sa fie ingropata la o adancime de minim 1.10m, care este adancimea de inghet din zona. Reteua de distributie, va fi realizata din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface si cerinta de apa pentru stingerea incendiilor cu instalatii de hidranti exteriori.

Canalizare apelor menajere

Pentru colectarea apei menajere constructia se va racorda la reseaua de colectare ape uzate menajer din tuburi de beton Dn 350 mm pe strada Crizantemelor si Stefan Luchian-ax drum .

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate si drumurile de acces de pe amplasament printr-o retea de canalizare si vor fi evacuate, gravitational, dupa epurare printr-un decantor/ separator in conducta de evacuare a apelor uzate menajere epurate cu descarcare finala in reseaua de canalizare centralizata.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din reseaua existenta in zona.

Toate utilitățile și caile de acces necesare funcționării hotelului propus, se vor realiza integral de către investitor.

4. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale comunei;
- Corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a periferiei orașului, prin crearea unei zone dedicată activităților preponderent industriale, însă și de prestări servicii, de cercetare științifică, de birouri ori unor diverse antrepozite

Prin introducerea terenului în intravilan și realizarea spațiilor de producție se urmărește:

- Creșterea atractivității regiunii ca locație pentru investiții în activități economice și sociale;
- Efectul pozitiv de antrenare în economie;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Toate utilitățile necesare se vor realiza integral de către investitor ceea ce va atragerea investiții noi în zonă;

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare rutiere și a problemelor legate de mediu, spațiile de

producție și funcțiunile complementare se integrează în zonă și că investiția care se dorește **este oportună dezvoltării zonei.**

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

Întocmit,
Arh. Constantin Haralamb

coordonator urbanism,
Arh. Mihai Tulbure