



S.C. AGORA S.R.L.
Unirii 11A, sc.A, ap.1,
Botosani, 710221
ROMANIA
Tel. 0744.777207
e-mail.
mirceacurteanu@yahoo.com

P.U.Z.

STUDIU DE OPORTUNITATE

**CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
SERVICII MEDICALE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCURI
DE PARCARE, cu regim mediu de înălțime**



S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUIȚE COLECTIVE ȘI LOCURI DE PARCARE, cu regim mediu de înălțime B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 69 A, BOTOSANI	Nr. Pr. 463 / 2024
	INVESTITOR: S.C. RO.MAR CONSULTING & SERVICE S.R.L. Suceava, Str. Viitorului nr. 1, bl. D1, sc. A, ap. 3, parter	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII
MEDICALE, LOCUIȚE COLECTIVE ȘI LOCURI DE PARCARE,
cu regim mediu de înălțime**

Amplasament: **B-dul. Mihai Eminescu nr. 69 A,
N.C./CF nr. 51379, Botoșani**

Investitor: **S.C. RO.MAR CONSULTING & SERVICE S.R.L.**
Suceava, Str. Viitorului nr. 1, bl. D1, sc. A, ap. 3, parter

Proiectant general: **S.C. AGORA S.R.L.**
Botoșani, Str. Unirii, nr. 11A

Faza de proiectare: **P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE**

Data elaborării: **SEPTEMBRIE 2024**

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCURI DE PARCARE, cu regim mediu de înălțime B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 69 A, BOTOSANI	Nr. Pr. 463 / 2024
	INVESTITOR: S.C. RO.MAR CONSULTING & SERVICE S.R.L. Suceava, Str. Viitorului nr. 1, bl. D1, sc. A, ap. 3, parter	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect: Arh. Curteanu Mircea

Proiectant arhitectura și urbanism: C.arh. Munteanu Iacob Rodica

Des. Poloboc Radu Mihail

Proiectant instalații: Ing. Șocarici Constantin

Urbanist coordonator : Arh. Botez Dan Octavian

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCURI DE PARCARE, cu regim mediu de înălțime B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 69 A, BOTOSANI	Nr. Pr. 463 / 2024
	INVESTITOR: S.C. RO.MAR CONSULTING & SERVICE S.R.L. Suceava, Str. Viitorului nr. 1, bl. D1, sc. A, ap. 3, parter	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

Pr. nr. 463 /2024 BORDEROU

Piese scrise:

Cerere
 Foai de titlu
 Foai de capăt
 Lista cu semnăturile proiectanților
 Borderou
 Memoriu de specialitate
 Certificat de Urbanism nr. 574 din 03.09.2024
 Plan de amplasament și delimitare imobil:
nr. 69 A, N.C./CF nr. 51370
 Extras de Carte Funciară - nr. 51379, Botoșani

Piese desenate:

Plan de încadrare în zonă	A-01
Plan de încadrare în zonă – amplasament monumente istorice	A-01*
Extras situație conform documentație de urbanism nr. 19/1997 faza PUG, aprobat prin HCL 180 din 25.11.1999 și HCL nr. 584 din 20.12.2023.	A-02
Situația existentă	A-03
Reglementări urbanistice	A-04.0
Reglementări urbanistice – propunere mobilare	A-04.1

Întocmit
 C.Arh. Munteanu Iacob Rodica

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCURI DE PARCARE, cu regim mediu de înălțime B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 69 A, BOTOSANI	Nr. Pr. 463 / 2024
	INVESTITOR: S.C. RO.MAR CONSULTING & SERVICE S.R.L. Suceava, Str. Viitorului nr. 1, bl. D1, sc. A, ap. 3, parter	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

MEMORIU DE SPECIALITATE – studiu de oportunitate –

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Studiu Prealabil de Oportunitate** (inițiere), pentru terenul situat în Botoșani, Bulevardul Mihai Eminescu nr. 69 A, N.C./CF nr. 51379, în vederea realizării obiectivului - **”CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCURI DE PARCARE, cu regim mediu de înălțime”**.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate (Inițiere) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 prelungit prin HCL 584 din 20.12.2023;
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500.
- Studiu de fundamentare;

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI).
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35, cap.3 (glosar de termeni utilizați).
- Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.21.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 15 și este situat în zona centrală a orașului, în aliniament principal la B-dul. Mihai Eminescu.

Zona studiată este formată din imobilul cu N.C./C.F. nr. 51379 - Botoșani, însumând o suprafață totală de 1.509,00mp din acte și din măsurători.

Vecinătăți:

- Nord-Vest – Parc Spitalul Județean de Urgență Mavromati - domeniul public.
- Nord-Est – Parc Spitalul Județean de Urgență Mavromati - domeniul public.
- Sud-Est – Parc Spitalul Județean de Urgență Mavromati - domeniul public.
- Sud-Vest – Bulevardul Mihai Eminescu – domeniul public al Mun. Botoșani.

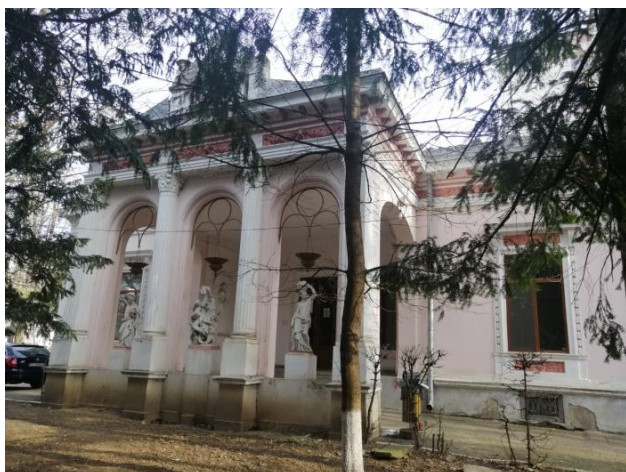
Regim special impus terenului – U.T.R. nr. 15, imobil situat în zona de protecție a următoarelor monumentelor isorice:

1) - CASA SOFIAN-ARAPU - mijloc sec. XIX

cod. BT-II-m-B-01908;

Str. Marchian nr. 11,

(azi adăpostește Colegiul Medicilor din Botoșani și este parte integrantă din Spitalul Județean de Urgență MAVROMATI). Aflată în patrimoniul primăriei Mun. Botoșani.





Casa Sofian- Arapu a fost construită pe la 1850 de filantropul Nicolae Sofian(1812-1900) în stilul eclectismului clasicizant, detașată prin bogăția ieșită din comun a decorației și printr-un caracter occidental acuzat cu reminescente rococo, pe care l-am putea încadra stilistic în ceea ce se numește eclectism de școală franceză.

În aceeași manieră, remarcabile prin bogăția și calitatea decorului sculptat se pot enumera Casa Jean Goilav și Casa Grigore Urșian.

În anul 1900 se fac modificări casei datorită noului proprietar boierul Arapu.

Un frumos parc întins pe o suprafață generoasă completa frumusețea acestei case. Din acest parc a mai rămas o "fărâmbă" unde mai pot fi văzuți câțiva arbori seculari.

Această casă a cunoscut glorie și dramă.

Boierul Arapu avea doi fii. Mircea(1883-1947) și Constantin 1885-1954) căsătoriți cu cele două surori ale bancherului Moscovici. Constantin cu Camille (fără urmași) și Mircea cu Margareta care au avut doi copii, un băiat și o fată. Băiatul purta numele tatălui Mircea, iar fata se numea Colette. Tânărul Mircea(1912-1945) absolvent al liceului A.T.Laurian promoția 1929/1930 , are fericirea și nefericirea de a se îndrăgosti de o fata. Această fată însă provenea dintr-o familie modestă care nu corespundea standardelor societății din care făcea el parte. Cum era de așteptat familia se opune căsătoriei. Într-un moment de deznădejde Mircea se sinucide. Avea 33 de ani. Îndurerat tatăl său va muri după doi ani.

Sunt înmormântați la cimitirul Eternitatea în cavoul fam. Pisoski , alături de Constantin și Camille Arapu.

A urmat naționalizarea casei. Margareta și fiica rămasă, Colette au plecat la București. Ca o continuare a suferinței și uneori morții, în frumosul parc al casei s-a construit Spitalul Județean Mavromati.

2) - Casa VENTURA - sec. XIX – an 1872,

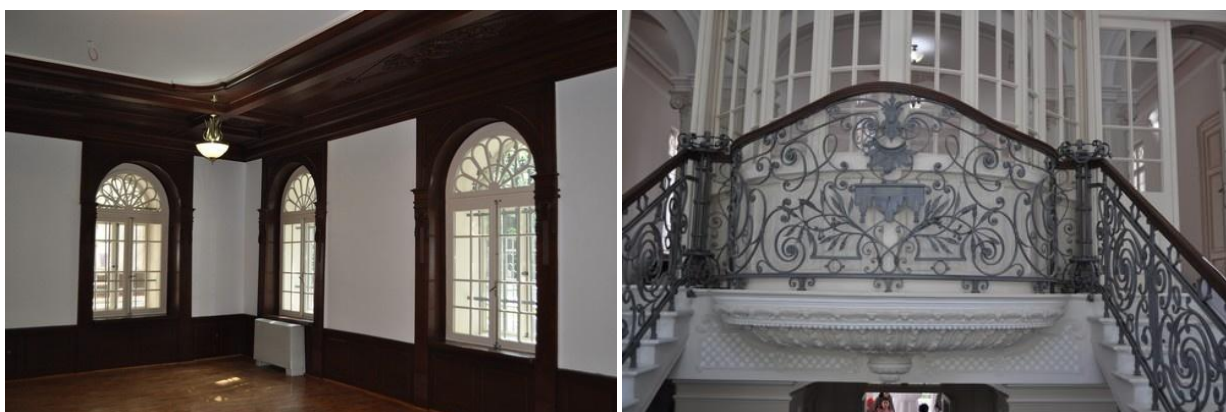
cod. BT-II-m-B-01883;

Bulevardul Mihai Eminescu nr. 50;

(În prezent găzduiește Muzeul de Etnografie și Școala Populară de Arte). Clădirea se află în patrimoniul primăriei Mun. Botoșani.

ISTORIC

Imagini din exterior



Imagini din interior

Într-un articol publicat în 10 martie 2019 în Revista Luceafărul, STELIANA BĂLTUȚĂ, etnograf și redactor al revistei Luceafărul ne dezvăluia următoarele informații privind Casa Ventura:

” Casa Ventura construită pe Bulevardul „Mihai Eminescu” la nr. 50 (fost 72) care a fost internat școlar de fete, a adăpostit Filarmonica botoșăneană și Școala Populară de Arte, a intrat într-un proiect de reabilitare – restaurare în anii 2011 – 2012, fiind una din clădirile de secol XIX, redată patrimoniului arhitectonic al orașului, pentru Școala Populară de Arte și Secția de Etnografie a Muzeului Județean Botoșani.

Construită din cărămidă la parter, etaj și mansardă, clădirea are fundația și beciul cu ziduri groase de 2m, din piatră și cărămidă, compartimentat în 6 spații (câte 3 pe stânga și dreapta căii de acces în beci). Într-o perioadă (presupunem prin a doua jumătate a secolului XX), beciul a fost în mare parte umplut cu pământ, fiind lung timp, doar parțial util.

Restaurarea inițiată de Consiliul Județean Botoșani prin accesarea de fonduri europene în program „Regio”, și executată de recunoscuta firmă „Victor Construct”, i-a redat casei Ventura utilitatea în totalitate: la beci, subsol, la parter, la etaj și la mansardă. Subsolul și parterul au spații pentru depozite și săli pentru expoziția permanentă, etnografică; etajul și mansarda au spațiul amenajat cu încăperi folosite pentru ore școlare de muzică, balet, pictură.

Până în acest moment, cercetările făcute în Arhivele botoșănene, au adus puține date referitoare la istoricul clădirii și la persoanele care au locuit aici.

O dată sigură a existenței ei, o dau Planurile Topografice ale Urbei Botoșani, realizate la 1872 de inginerul Ștefan Emilian, aflate în arhivă, și consultate de noi, datorită domnului profesor Ștefan Cervatiuc (care a lucrat o lungă perioadă în Arhive, cercetând și publicând volume, având la bază și aducând în lumină documente inedite, arhivate), dar și prin

amabilitatea colegilor domniei sale de la Arhive, care ne-au pus la dispoziție materialele indicate.

Ștefan Emilian născut la 8 august 1819, era arhitect, inginer și matematician, cu diplomă obținută la Viena. În 1872 când a ridicat Planul Topografic al orașului Botoșani, era profesor la Universitatea din Iași. În mapa amintită cu titlul „PLANULULU TOPOGRAFICU ALU URBEI BOTOȘANI REDICAT PRIN INGINERULUL ȘTEFAN EMILIAN – 1872” (HĂRȚI, PLANURI, SCHIȚE), apare o planșă cu desenul „Vila Ventura” în forma inițială, cu latura dinspre răsărit, așa cum apare și astăzi, în forma redată după restaurare, de fapt partea principală de intrare în locuință.

Pe frontonul de sub balconul de pe latura de est a casei, pe 7 profile decorative, restauratorii au găsit la îndepărtarea straturilor de zugrăveli, 7 litere care alcătuiesc numele familiei cu V dublu (WENTURA).

Un alt indiciu care se află în Arhive la Botoșani este arborele genealogic al Familiei Ventura, realizat de profesorul Eugen D. Neculau („născut în Ungureni – Botoșani cu trei zile înainte ca veacul al XIX-lea să se încheie; începe în 1907 școala primară la Ungureni, continuă studiile primare, gimnaziale și liceale la Dorohoi și Pomârla, iar studenția la Secția Filozofie de la Facultatea de Litere a Universității din Iași”).

Cercetând cu atenție arborele genealogic al numeroasei familii Ventura cu un sumar de date, aflăm pe primul, NECULAI VENTURA – ispravnic de Bacău în 1754 – pârcălab de Galați, în 1761 – postelnic, în 1776 – spătar, căsătorit cu Victoria C. Gr. Soutzo cu care a avut 5 copii, unul fiind GRIGORE VENTURA (vel postelnic în 1803, decedat în 25.III. 1827, înmormântat la Popăuți – Botoșani), căsătorit cu Maria (numele neprecizat), decedată în 8.XI.1838 (după 11 ani de la pierderea soțului), fiind înhumată în cimitirul bisericii Vovidenia (Botoșani) și care au avut împreună 5 copii (2 fete și 3 băieți), unul fiind ALECU VENTURA – comis în 1832, agă-vornic în 1857, și a îndeplinit funcția de prefect de Botoșani sub Al. I. Cuza și din 1866 sub Carol I. Tot din arborele genealogic al lui Eugen D. Neculau, aflăm că, la rândul său, prefectul ALECU VENTURA, a avut 4 copii (1 fată Eufrozina și 3 băieți IANCU, Alecu și Gheorghe). Din cei 4 copii, fiul IANCU VENTURA a fost elev la Botoșani la pensionul Olivari în 1842 și apoi prefect de Botoșani, în timpul lui Carol I, ales ulterior deputat în adunarea electivă.

Fratele prefectului ALECU VENTURA, pe nume CONSTANTIN (având dregătoria de agă – fără a se preciza unde), s-a căsătorit cu Soltana Rosetti Bibica, cu care a avut 3 copii (2 fete Ruxanda și Elena, și un băiat Grigore). Acest băiat GRIGORE VENTURA care a trăit între anii 1839 – 1909, s-a născut la Bacău sau la Galați, și este recunoscut ca dramaturg, scriitor și compozitor, profesor la Conservatorul din București. A avut două căsătorii: prima cu Elena Catargiu, și a doua cu Lea Vermont Grumberg – născută la Bacău sau la Moinești, în familia profesorului evreu Grumberg, mai târziu Vermont, nume pe care-l va purta și fratele ei, recunoscutul pictor bucureștean, Nicolae Vermont.

Din a doua căsătorie a dramaturgului GRIGORE VENTURA cu LEA VERMONT GRÜMBERG, s-au născut 2 copii (un băiat Grigore și o fată, Mărioara). MARIA (MĂRIOARA) VENTURA, s-a născut în 1888 în BUCUREȘTI. Această informație sigură, o datorăm colegului nostru pasionat – muzeograf George Lucian Arhip, care a găsit, cercetând în Biblioteca Muzeului Botoșani, în colecția de periodice, ziarul „Universul Literar” (Anul XLIV, Nr. 7 din 12 februarie 1928), pe prima pagină, unde apare în profil fotografia Mărioarei Ventura, cu specificația pe colțul din stânga jos, TRAGEDIANA, iar pe paginile 102 – 103 cu titlul „Sufletul românesc” – articole semnate de Camil Petrescu – „MARIA VENTURA”; George Frideș – „O TRAGEDIANĂ MODERNĂ”; Gabriel Boissy și Antoine (Information) – „MARIA VENTURA ȘI STRĂINĂTATEA”; Ariel – „Neadevărate – cum am revăzut pe Ventura”, și „NOTE BIOGRAFICE”.

Notele biografice ne oferă o serie de date, pe lângă anul de naștere 1888 al MARIEI (MĂRIOARA) VENTURA, și faptul că, **a urmat Liceul până la cinci clase la „Liceul Negoescu”. Apoi a plecat la Paris, la „Liceul Lamartine” înscriindu-se în același timp la Conservator. De foarte de timpuriu, la vârsta de 16 ani, a început să joace alături de Sarah Bernhardt. Fiind încă elevă la conservator, Maria Ventura pleacă într-un turneu în America alături de Sarah Bernhardt și Eduard de Max.**

Aceste date vin să infirme o serie de afirmații greșite ale unor persoane care au susținut că Mărioara Ventura are legătură cu casa Ventura la care ne referim, din Botoșani. O primă negare a acestei afirmații, a venit prompt, din partea colegului nostru muzeograf – șef secție istorie Gheorghe Median, și în continuare din partea domnului profesor Ștefan Cervatiuc, foarte atent în cercetarea arhivelor, așa cum am precizat mai sus, și care, nici în cele 2 volume de Istorie a Teatrului Botoșănean pe care le-a scris și tipărit, n-a consemnat despre prezența Mariei (Mărioarei) Ventura pe scena botoșăneană. Așa cum se știe deja, fiind o mare actriță, o mare „tragediană” care a jucat o lungă perioadă pe scenele Parisului, fiind angajată la „Comedia franceză”, mai mult încă, a fost prima femeie care a pus în scenă o piesă la Comedia franceză, anume Ifigenia de Racine, nu se poate ca ziarul vremii să nu fi amintit de prezența ei la Botoșani.

Cel puțin, cercetarea de până acum, n-a adus în lumină vreo legătură cu Botoșaniul, a actriței.

Tot în „NOTE BIOGRAFICE” din „Universul literar” citat deja, apărut în 1928 aflăm că, atunci „când pacea s-a încheiat, când România Mare era un vis înfăptuit, Ventura cu sufletul plin de bucuria izbândeii s’a reîntors din nou în Franța, unde Comedia franceză a încătușat-o până acum”.

După o carieră strălucitoare, Maria Ventura, cum îi spuneau francezii – Marie Ventura, își doarme somnul de veci în Paris, din 3 decembrie 1954 (la vârsta de 66 de ani). A fost o stea a dramaturgiei, a aparținut numeroasei familii Ventura, a fost nepoată a pictorului Nicolae Vermont.

Poate documente care încă nu s-au găsit până acum, vor face legătura mai târziu, cu trecerea ei măcar fugară pe la Botoșani. Important este că, o nouă clădire a fost restaurată și redată ca lăcaș de școală dar și ca obiectiv arhitectonic, etnografic și turistic de valoare.”

3.2. Caracterul zonei

În prezent, terenul studiat are destinație curți construcții – așa cum rezultă din extrasul de carte funciară, plan de amplasament și delimitare bun imobil și este neconstruit, (conform extras de C.F. și Certificat de Urbanism nr. 574 din 03.09.2024).

- *Destinația actuală:*

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 184/2021, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 15, cu funcțiunea **IS** (zonă de instituții și servicii de interes general) zona centrală a municipiului – Centrul principal Botoșani și în zona istorică Botoșani.

- *Funcțiunea dominantă în UTR 15:* - **IS** - instituții și servicii.

- *Funcțiuni complementare admise în UTR 15:* - **LMu2, Llu1, Pp, CCr.**

- *Funcțiuni interzise în UTR 15:* - LMre1, LMre2,LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Zonă de impozitare A.

3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul este deservit la momentul actual de infrastructura rutieră printr-un acces asfaltat din B-dul. Mihai Eminescu, pe domeniul public privat al primăriei, acces autorizat cu A.C. nr. 82 din 01.03.2022 pentru "AMENAJARE ACCES PARCARE PE DOMENIUL

PUBLIC/ PRIVAT AL MUNICIPIULUI BOTOSANI" (lucrare cu caracter provizoriu - durata existentei amenajarii - 5 ani) **C.F. nr. 67654** pe o suprafata de 94,00mp.

3.4. Situația juridică a terenului / Ocuparea terenului

Imobilul care face obiectul documentației este dobândit prin C.V.C. autentificat cu nr. 931 din 11.06.2020.

Inițiatorul documentației este S.C. RO.MAR CONSULTING @ SERVICES S.R.L. cu sediul în Municipiul Suceava, Str. Viitorului nr. 1, bl. D1, sc. A, ap. 3, parter.

– imobil proprietatea particulară (teren) C.F./ CAD nr. 51379:

– S teren = 1.509,00mp (din acte si măsurători) proprietate
S.C. RO.MAR CONSULTING @ SERVICES S.R.L.

a) – (construcții) - fara constructii.



3.5. Echipare edilitară

În prezent, imobilul nu este deservit de utilități:

apă și canal, curent electric, gaze naturale, sunt existente la limita amplasamentului, salubritate și transport urban.

După aprobarea PUZ eventualele rețelele existente pe amplasament vor fi deviate.

3.6. Disfuncționalități

- fond neconstruit și utilizarea necorespunzătoare a terenului - interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU în Consiliul Local;
- circulații - accesurile la parcelă nu sunt definitive pentru investiția propusă.

Priorități

- realizarea unui fond construit specific investiției propuse, în conformitate cu tema de proiectare și amplasamentul studiat;
- amenajare de accesuri carosabile și pietonale optime și definitive pentru investiția propusă.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Terenul se afla într-o poziționare urbană foarte bună deoarece se află amplasat în zona centrală a municipiului Botoșani, în vecinătatea Spitalului Județean al orașului, în aliniament principal la B-dul. Mihai Eminescu.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 15 – Zonă de instituții și servicii publice.

Funcțiunea dominantă în U.T.R. nr. 15 – IS.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte – **SERVICII MEDICALE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCURI DE PARCARE**, amenajate în două subsoluri și pe teren.

Ținând cont că terenul este înconjurat pe trei laturi de parcul unei instituții sanitare, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate, prin combinarea funcțiunii IS cu funcțiunea Llu1, respectiv clinică medicală la parter și etajele 1, 2, 3 și (4 parțial), combinat cu locuințe colective la etajele (4 parțial), 5, 6, 7 și 8 retras.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de **2S+P+7E** cu (8E retras) - **clădire cu regim mediu de înălțime**.

Notă:

Conform P 118/ 1999 – Pct. 1.2. – TERMINOLOGIE, CLASIFICĂRI, Subpunctul 1.2.5. – CLĂDIRE ÎNALTĂ – înseamnă "construcție civilă (publică) supraterană, la care pardoseala ultimului nivel folosibil este situată la peste 28 m față de terenul (carosabilul adiacent) accesibil autovehiculelor de intervenție a pompierilor pe cel puțin două laturi ale clădirii.

În aceste condiții construcția propusă se încadrează la **clădiri cu regim mediu de înălțime**, cota ultimului nivel la pardoseală fiind de 24,50m.

- Coeficientul existent de utilizare al terenului - (CUT) existent - 0,00.
- Procentul existent de utilizare al terenului - (POT) existent - 0,00%.

- **Conform C.U. procentul de ocupare a terenului - POT, maxim admis, propus poate fi :**
 - max. 50% pentru IS și max. 40% pentru LI.
- **Conform C.U. coeficientul de utilizare a terenului - CUT, maxim admis, propus poate fi :**
 - max. 3,2 pentru Llu1 și poate fi depășit o singură dată cu 20% max.

❖ Se pastreaza caracterul zonei funcționale - IS.

Conform prevederi R.L.U.B. la nivel de zone și subzone funcționale, Art. 7, Pct. 7.5.4 – b. preponderent funcțiuni IS în cazul în care una sau mai multe funcțiuni combinate, din cele enumerate la 7.5.1. ocupă mai mult de 50% din S.D. a fiecărei clădiri, iar restul este ocupat de funcțiunea de locuire.

TEREN = 1.509,00mp

1 - CLINICĂ - P+3E+4E (parțial)

Sc = 454,00mp + (74,65mp - zone comune)

Scd = 2.690,05mp – **50,67% din Scd.**

2 - LOCUINȚE - 20 apartamente - 4E (parțial)+5E,6E,7E+8E(retras)

Sc = 48,70mp + (74,65mp - zone comune)

Scd = 2.618,95mp – **49,33% din Scd.**

3 - SUBSOLURI 1 și 2

Scd = 2.160,00mp

TOTAL Sc = 652,00mp / POT = 43,21%

TOTAL Scd = 5.309,00mp / CUT = 3,52

Scd cu subsoluri = 7.519,00mp

- Coeficient propus de utilizare al terenului: - (CUT) propus de 3,52 - (propus a fi depășit cu maxim 20% o singura dată) max. admis - 3,84.
- Procent propus de utilizare al terenului: - (POT) propus de 43,21% - max. 45%.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- Aliniere (frontal la B-dul. M. Eminescu):

– Blocurile existente situate pe latura de sud-est a amplasamentului studiat cu regim de înălțime D+P+2E aflate în aliniament principal, sunt retrase față de aliniament la 7,00m și față de stradă (B-dul. Mihai Eminescu) la 17, 40m.

– Imobilul studiat se află în aliniament principal la B-dul. Mihai Eminescu.

Amplasarea noii construcții față de aliniament se va face cu respectarea coerenței și a caracterului frontului stradal.

– retragerea propusă față de aliniament - **7,20m – 7,50m** la parter și etajul 1.

- **7,20m – 15,65m** la etajul 2.

- **7,00m – 11,75m** la etajele 3,4,5,6,7,8.

– retragerea la stradă

- **17,70m** minim.

(respectă alinierea existentă și recomandările din C.U. corelat cu reglementările RLUB);

- Retrageri laterale minime la limita proprietății:

- necesar 1/3 din H bloc propus, P+1E

– H=7,80m / 3 = **2,60ml**

P+4E

– H=16,10m / 3 = **5,37ml**

P+7E

– H=25,80m / 3 = **8,60ml**

P+(8E retras) – H=28,65m / 3 = **9,55ml**

Propus lateral dreapta

– la P+1E - 4,95ml - (respectă reglementările PUG și Codul Civil);

– la P+4E - 6,73ml - (respectă reglementările PUG și Codul Civil);

– la P+7E - 7,05ml - (respectă Codul Civil);

– la P+8E - 7,05ml - (respectă Codul Civil);

Propus lateral stânga

– la P+1E - 4,55ml - (respectă Codul Civil);

– la P+4E - 3,00ml - (respectă Codul Civil);

– la P+7E - 3,00ml - (respectă Codul Civil);

– la P+8E - 11,60ml - (respectă reglementările PUG și Codul Civil);

- Retrageri posterioare la limita proprietății:

- necesar 1/2 din H bloc propus, P+1E – H= 7,80m / 2 = **3,90ml**
- P+4E – H=16,10m / 2 = **8,05ml**
- P+7E – H=25,80m / 2 = **12,90ml**
- P+(8E retras) – H=28,65m / 2 = **14,35ml**

- Posterior propus*
- la P+1E - 6,30ml - (respectă reglementările PUG și Codul Civil);
 - la P+4E - 4,95ml - (respectă Codul Civil);
 - la P+7E - 4,95ml - (respectă Codul Civil);
 - la P+8E - 11,50ml - (respectă Codul Civil);

- Retrageri laterale minime față de clădirile învecinate:

- necesar 1/1 din H bloc propus P+1E - 7,80m
- P+4E - 16,10m
- P+7E - 25,80m
- P+8E (retras) - 28,65m

- Lateral dreapta propus*
- la P+8E - 71,30ml - (respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)
 - la P+7E - 12,25ml – față de spălătorie și bloc alimentar spital (nu respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

- Lateral stânga propus*
- la P+8E propus 42,70ml față de (colegiul teritorial al medicilor)
(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

- Posterior propus*
- la P+1E - 35,10ml – față de clădirea spital
 - la P+7E - 33,70ml – față de clădirea spital
(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR 15, IS.

Ținând cont că terenul este învecinat pe latura posterioară de o construcție de sănătate, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță:

- la parter, etajul 1, 2, 3 și parțial etajul 4 – clinică medicală privată;
- la etajele parțial 4, 5, 6, 7 și 8 retras – locuințe colective.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este față de cota teren sistematizat :

- ✓ P + 1E – H = **7,80m** la atic (*parapet*)
- ✓ P + 4E – H = **16,10m** la atic (*parapet*)
- ✓ P + 7E – H = **25,80m** la atic (*parapet*)
- ✓ P + 8E – H = **28,65m** la atic

CUT admis de **3,2 x 20% = maxim 3,84 – propus 3,52 .**

POT propus de **43,21% - maxim 45%.**

4.2. Modernizarea circulației

Pentru ca terenul studiat să fie adus la stadiul de urbanizare impus de amplasament și investiția propusă, se impune realizarea unei circulații în cadrul incintei care să facă legătura cu străzile adiacente.

Se menține accesul auto și pietonal din B-dul. Mihai Eminescu.

Accesul pietonal și auto la parcelă se va realiza din B-dul. Mihai Eminescu (stradă de 9,20m lățime cu două benzi de circulație cu parcaje amenajate și acostamente pe ambele părți).

Aleea de circulație auto creată pe amplasament este cu sens unic de circulație.

Accesul la subsoluri se realizează prin intermediul unei rampe amplasată la fațada laterală dreapta.

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată pe teren și în cele două subsoluri ale construcției propuse.

4.3. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este:

„Clinică medicală” - pe parter, etajele 1,2,3 și parțial etajul 4.

”Locuințe colective” - pe etajul 4 parțial și etajele 5, 6, 7 și etajul 8 retras.

Parcarea se va amenaja pe teren și pe două subsoluri”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zona alocată construcțiilor – clinică medicală și locuințe colective;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:				
Situație existentă	Situație existentă mp	%	Situație propusă mp	%
Teren studiat	1.509,00	100	1.509,00	100
Edificabil	-	-	679,05	45,00
Construcții	-	-	652,00	43,21
Cc teren neamenajat	1.509,00	100,00		
Spații verzi			166,60	11,04
Parcaje pavele înierbate	-	-	76,90	5,09
Circulații carosabile	-	-	469,75	31,13
Circulații pietonale, terase, trotuare	-	-	143,75	9,53
Circulații carosabile în afara proprietății = 94,00mp				
Acces auto/ pietonal la parcare - 94,00mp pe teren proprietate publică, autorizat cu A.C. nr. 82 din 01.03.2022, propus a fi menținut.				
Indici urbanistici:				
POT (procent de ocupare a terenului)	Existent = 0,00%;		Propus 43,21%- max. 45% Sc=652,00mp	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,00;		Propus 3,52 - max 3,84 Scd=5.309,00mp	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic) de la cota teren sistematizat	-		P+1E - 7,80m max. P+4E - 16,10m max. P+7E - 25,80m max. P+8E - 28,65m max.	

Scd parter + etaj 1, 2, 3 și 4 parțial = 2.690,05mp – clinică medicală – 50,67% din Scd.

Scd etaj 4 parțial + 5, 6, 7, 8 retras = 2.618,95mp – loc. colective / 20 ap.

Parcaje:

Conform Hotărâre nr. 525 republicată* din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Publicată în Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5 – Parcaje și R.L.U.B. corespunzător funcțiunii propuse:

- pct. 5.7 – Construcții de sănătate – supunctul 5.7.1 Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1 – 1.7.7, (clinici particulare – la pct. 1.7.3) câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

- parcare clinică pentru 68 angajați = 17 locuri + 10% = 19 locuri
(1 loc la 4 angajați + 10%)
- parcare dizabilități = 2 locuri la S1
- parcare suplimentară = 6 locuri

Nr. parcaje pe teren	6 locuri.
Nr. parcaje la subsol 1	- 18 locuri + 2 loc (dizabilități) = 20 locuri.
Nr. parcaje la subsol 2	24 locuri.
TOTAL parcări auto	= 50 locuri

Parcaje se distribuie astfel:

Subsolul 2 – 24 locuri: 18 locuri (5,00m x 2,50m) și 6 locuri (4,70m x 2,50m), din care 20 locuri pentru 20 de apartamente și 4 locuri pentru clinică.

Subsolul 1 – 20 locuri: 14 locuri (5,00m x 2,50m) și 6 locuri (4,70m x 2,50m), din care 2 locuri pentru dizabilități, 19 locuri pentru clinică și 6 locuri suplimentare.

Suprateran – 6 locuri: 3 locuri cu pavele înierbate (5,50m x 2,50m) pentru clinică.
3 locuri cu pavele înierbate (5,50m x 2,00m) pentru vizitatori locuințe.

Locurile de parcare pentru persoane cu handicap au fost dimensionate conform indicativ NP 051-2012 – Revizuire NP 051-2000, cap. IV – SPAȚIUL URBAN ACCESIBIL, Secțiunea 6 – Parcaje, punctul IV.6.1. – Prevederi generale, corelat cu punctul IV.6.2. – Parcarea autoturismelor.

NOTĂ:

În calculul CUT nu s-au luat în considerare suprafața spațiilor de la subsoluri și suprafețele balcoanelor și teraselor descoperite.

Spații verzi:

Pe proprietatea studiată se propun zone verzi, cu rol estetic vizual și de diminuare a zgomotului în raport cu strada.

Se vor planta 10 arbori.

Parcajelor de pe teren se vor executa din pavele înierbate.

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcției propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar :

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă în zonă, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în zonă;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza la platforma propusă pe proprietate, în containere speciale, ce sunt evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivului propus la acestea.

În apropierea amplasamentului studiat există un parc cu teren de joacă pentru copii.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

5. 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 orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Costul lucrărilor de construire, echipare edilitară și amenajare a teritoriului, pe suprafața de teren ce este deținut de către investitor va fi suportat de către acesta.

Investitorii vor suporta costul cheltuielilor aferente lucrărilor executate pe domeniul public.

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că prin rezolvarea coroborată a reglementărilor urbanistice, a problemelor edilitare, rutiere și a celor legate de mediu, obiectivul propus se integrează în zonă și este oportun dezvoltării prin promovarea lui.

Întocmit,

C. Arh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonator urbanism,

Arh. Botez Dan Octavian