

S..C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE CLĂDIRE D+P+8E CU DESTINAȚIA CLINICĂ MEDICALĂ PRIVATĂ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, PARCARE DEMISOL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RĂCORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 81, BOTOSANI	Nr. Pr. 432 / 2023
	BENEFICIAR: S.C. AMERICAN INVEST GROUP S.R.L. Str. PRIMĂVERII nr. 14, BOTOȘANI	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. 81, N.C./CF nr. 54721, în vederea realizării obiectivului - **CONSTRUIRE CLĂDIRE D+P+7E CU DESTINAȚIA CLINICĂ MEDICALĂ PRIVATĂ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, PARCARE DEMISOL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RĂCORD UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER.**

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 184 din 26.05.2021;
- 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. 54721 - Botoșani, însumând o suprafață totală de 1.177,00mp din acte și 1.622,00mp din măsurători.

Vecinătăți:

- Nord-Vest – Spitalul Județean de Urgență Mavromati S+P+8E.
- Nord-Est – Proprietate particulară – C.F. nr. 52491 și teren domeniul public al Mun. Botoșani (alee de acces pietonal și auto).
- Sud-Est – Blocuri de locuințe colective P+3E.
- 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 VENTURA - sec. XIX – an 1872,

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

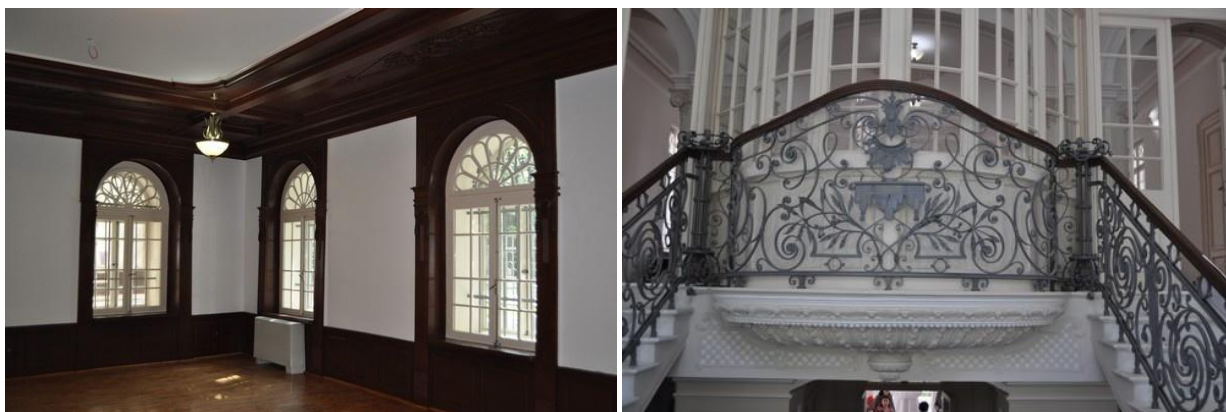
Bulevardul Mihai Eminescu nr. 50;

(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.

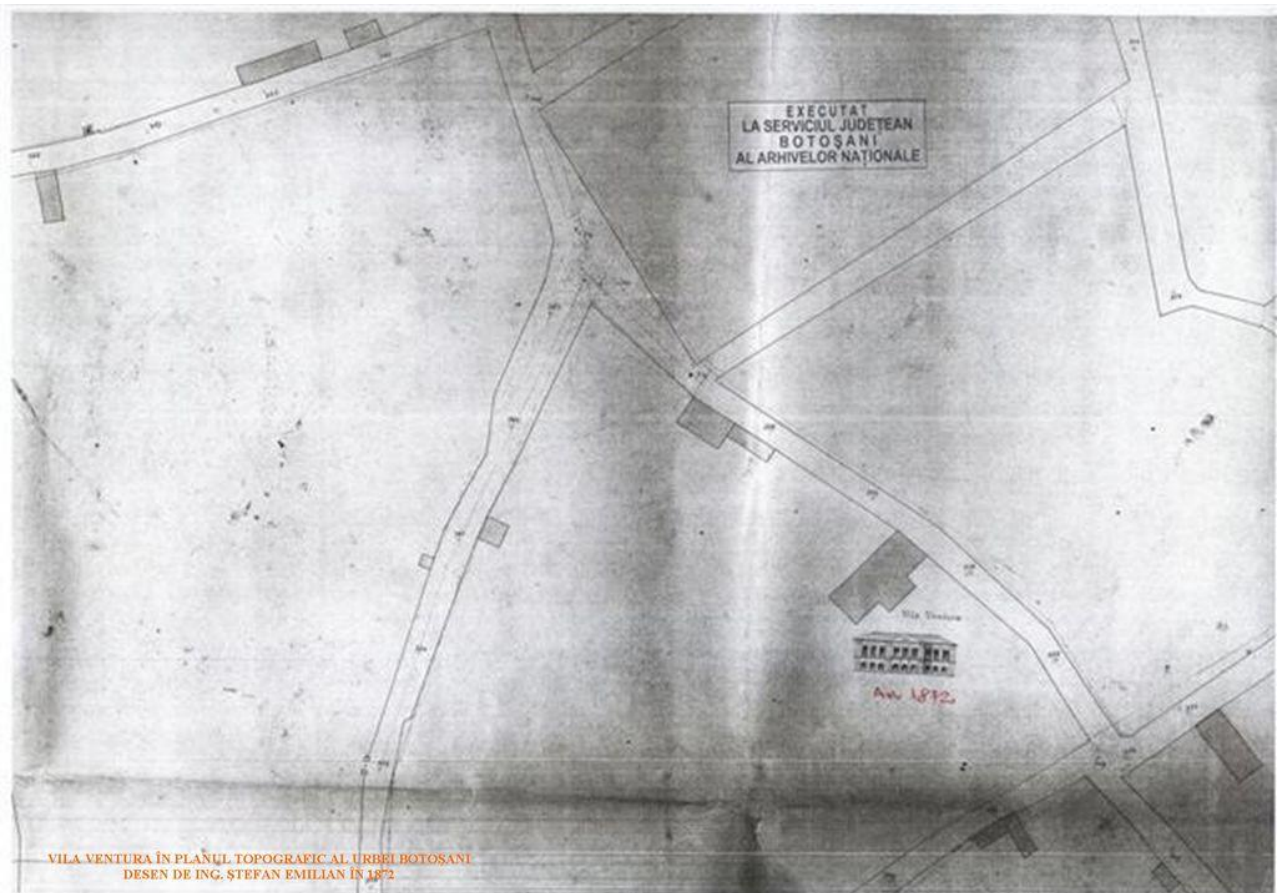
Restaurarea inițiată de Consiliul Județean Botoșani prin accesarea de fonduri europene în program „Regio”, și executată de recunoscuta firmă „Victor Construct”, i-a redat casei Ventura utilitatea în totalitate: la beci, subsol, la parter, la etaj și la mansardă. Subsolul și parterul au spații pentru 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 INGINERULULU 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 Grümberg – 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 ziarele 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.”

2) - CASA URȘIANU FISHER - sec. XIX

cod. BT-II-m-B-01884;

B-dul. Mihai Eminescu nr. 52

(Fostul sediu al CAS. În prezent aflată în patrimoniul primăriei Mun. Botoșani, fără activitate).

Construită într-o manieră specifică eclectismului clasicizant, remarcabilă prin bogăția și calitatea decorului sculptat, super-opulent, Casa Iorgu Urșianu este consemnată în planul Emilian cu numele proprietarului.



3) - CASA JEAN GOILAV - sec. XIX

cod. BT-II-m-B-01897;

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 12

(În prezent proprietatea SC BOLD-IMPEX SRL, aflată în studiu P.U.Z. în vederea realizării obiectivului "RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” și CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”).

Casa Jean Goilav clădire de secol XIX, a fost construită în stilul eclectismului clasicizant, remarcabilă prin bogăția decorăției și printr-un caracter occidental, pe care l-am putea încadra stilistic în ceea ce se numește eclectism de școală franceză.

Anul construcției inițiale este necunoscut.

Amprenta la sol, așa cum apare astăzi, figurează pe un plan de situație din 1914. De asemenea, în Planul Topografic realizat de Ștefan Emilian, în 1872.



În studiul istoric întocmit în vederea promovării unui proiect de restaurare a casei Jean Goilav și construirea unor locuințe colective prin (PLAN URBANISTIC ZONAL) din Str. M. Kogălniceanu sunt precizate următoarele aspecte:

”Din observațiile de pe teren, după analiza sistemelor constructive, se pot identifica 4 etape majore de intervenție :

- *aparitia pivnițelor boltite,*
 - *ridicarea construcției eclectice, cu dependențele sale peste structuri existente - probabil, la finele sec. XIX,*
 - *realizarea unor extinderi și reconfigurări structurale la începutul secolului XX*
- și*
- *compartimentări recente după al doilea Război Mondial.”*

Istoricii spun că Goilavii sunt una dintre cele mai vechi familii armenesti stabilite în Botoșani. Mai precis, prima lor atestare pe meleagurile Botoșaniului este consemnată din timpul voievodului Alexandru cel Bun, în secolul al XV lea.

În urmă cu 120 de ani, o bogată familie de moșieri armeni, Goilavii de la Rânghilești, reușea să consolideze renumele României de „grânar al Europei“, printr-o afacere de milioane. La începutul secolului XX, această familie din județul Botoșani vindea sute de tone de grâu și orzoaică direct în Germania și în Anglia, reușind totodată să pună pe picioare în România prima afacere modernă în agricultură.

Rânghileștiul este un cătun situat în comuna Santa Mare, la peste 80 de kilometri de municipiul Botoșani, undeva pe granița României cu Republica Moldova.

Goilavii erau practic cei mai bogați moșieri din Moldova. Drept dovadă stă și superba casă construită de Jean Goilav, în stil eclectic, pe strada Mihail Kogălniceanu din municipiul Botoșani.

4) - BISERICA VOVIDENIA - sec. XIX - an 1834

cod. BT-II-m-B-20406;

Str. M. Kogălniceanu nr. 6A



ianuarie 2013



imagine actuală

Mergând de la Teatrul Mihai Eminescu spre Colegiul Național A.T.Laurian, la intersecția străzii Cuza Vodă cu strada M. Kogălniceanu, se află Biserica Vovidenia, cu hramul „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului“.

Una din bisericile mari ale Botoșanilor, construită din piatră și cărămidă, între anii 1834-1838, ctitorie a familiilor de boieri Cârstea și Varlaam (Baronul Ioan Cârstea, Spătarul Gheorghe Varlaam, Grigore Varlaam și frații săi), așa cum reiese din pisania de deasupra ușii de la intrarea în biserică.

Este ctitorită în timpul domniei voievodului Mihai Grigore Sturza, pe locul unei bisericuțe din lemn, ridicată de Manole Varlaam.

Este zidită în formă de cruce, cu ziduri masive, până la 1,6 m. Grosime, cu ferestre foarte mari, turn clopotniță foarte înalt zidit peste pronaos, având în exteriorul zidurilor un

număr de 18 semi coloane cu rol de rigidizare a zidăriei, dar și arhitectural, cu capiteluri grecești, dând o expresie neoclasică construcției.

Învelitoarea acoperișului bisericii este din tablă, cu acoperișul turnului compus după principii și metode rusești - ucrainene.

Acoperișul turnului a fost rupt în timpul unei furtuni în anul 1940, făcându-se un mic acoperiș sub formă de trunchi de piramidă, improvizatie ce dăinuie și astăzi.

O însemnare din anul 1906 arată că la reparația bisericii efectuată în anul 1885, s-a zugrăvit și pridvorul, un adaos din cărămidă de înălțime redusă și care se credea că este un adaos din perioada interbelică.

Intrare în biserică remarcă un element de unicitate, ușa de la intrare, din metal, de o masivitate rar întâlnită, având motive florale simpliste care converg spre centrul unei rozete. Ușa este originală din anul 1834, cu închizătoarele în stare de funcționare perfectă.

Biserica este monument istoric, înregistrat la numărul 2952 din 1956 și reactualizat la poziția numărul BT-II-m-B-20406, ca monument de arhitectură, din care cauză a fost și este socotită tot timpul ca importantă, imediat după bisericile: Sf. Nicolae Popăuți (1496), Sf. Gheorghe (1541) și Uspenia (1552), remarcându-se prin masivitatea ei, frumusețea arhitectonică și locul central ce-l ocupă în oraș.

Bisericii i s-au făcut reparații parțiale în 1873, 1885, iar în 1954, a fost văruiată în exterior.

Între anii 1951-1971, biserica a fost închisă de autoritățile locale, timp în care a suferit mari distrugereri. În anul 1974 se montează geamuri cu grilaje metalice la biserică în exterior și la clopotniță.

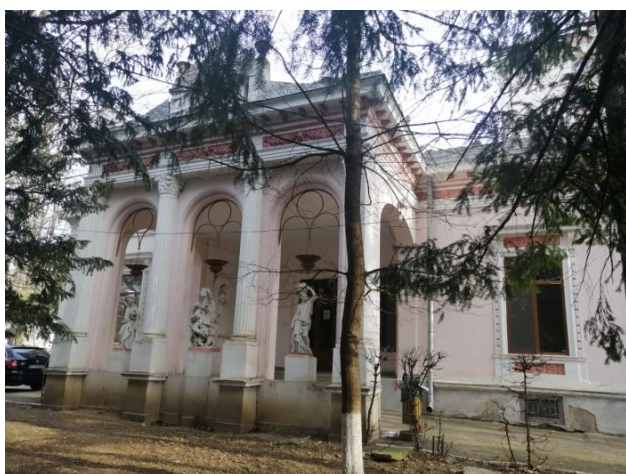
Biserica a rezistat pe parcursul ei, la peste 32 de cutremure de pământ, din care 16 cu magnitudinea de peste 6 grade, culminând cu cel din 10 noiembrie 1940 de 7,3 grade și cel din 7 martie 1977, de 7,2 grade pe scara Richter și care au lăsat urme deosebite, necesitând lucrări de consolidare și reparații capitale.

5) - 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 Urgențe 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 "fărămă" unde mai pot fi văzuți câțva 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.

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 construit, (conform *Certificat de Urbanism nr. 154 din 03.03.2023*).

După aprobare P.U.Z. clădirile existente pe amplasament vor fi desființate.

- Destinația actuală:

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 184/2021, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 15, 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 de infrastructura rutieră printr-un acces asfaltat existent din B-dul. Mihai Eminescu.

3.4. Situația juridică a terenului / Ocuparea terenului

Terenul care face obiectul documentației este dobândit prin C.V.C. nr. 586 din 10.06.2021.

Inițiatorul documentației este S.C. AMERICAN INVEST GROUP S.R.L. Botoșani cu sediul în Botoșani, Str. Primăverii nr. 14, sc. E, ap. 2, Jud. Botoșani.

- a) – imobil proprietatea (teren) C.F. nr. 54721, CAD nr. 54721:
 - S teren = 1.177,37mp din acte (1.622,61mp din măsurători) proprietate S.C. AMERICAN INVEST GROUP S.R.L. Botoșani.
- b) – (construcții) CAD nr. 54721-C1; CAD nr. 54721-C2; CAD nr. 54721-C3;

C1 – Sc	= 352,76mp	clădire sediu, P
C2 – Sc	= 50,92mp	solar
C3 – Sc	= 41,56mp	garaj
Total Scd	= 445,24mp	





ISTORICUL PROPRIETARILOR IMOBILULUI din Bd. Mihai Eminescu nr. 81

- **Natalia Vrabie** (1890) - cf. P.V. din 15 iunie 1953.
- **Republica Socialistă România, Sfatul Popular Botoșani** (1953) - cf. Procesului Verbal din 15 iunie 1953 prin care s-a dispus naționalizarea imobilului.
- **Banca Agricolă S.A.** (1995) - cf. Contractului de Garanție Imobiliară din 28.12.1995.
- **UNISEM S.A. Filiala Botoșani** (1998) - cf. Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria M07 nr.2252 din 23.12.1998 .
- **Societatea SAVCOM S.R.L.** (2016) - cf. Actului Notarial nr. 801 din 20.04.2016.
- **S.C. American Invest Group S.R.L.** (2021) - cf. Actului Notarial nr.586 din 10.06.2021.

3.5. Echipare edilitară

În prezent, imobilul este deservit de utilități: apă și canal, curent electric, gaze naturale, energie termică, existente pe amplasament, salubritate și transport urban.

După aprobarea PUZ parte din rețelele existente pe amplasament vor fi deviate (dacă este cazul).

3.6. Disfuncționalități

- fond construit și utilizarea terenului - interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU în Consiliul Local;
- circulații - accesurile la parcelă nu sunt dimensionate corespunzător pentru investiția propusă. Circulațiile pietonale nu sunt separate de cele carosabile.

priorități

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

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Terenul se afla într-o poziție urbană 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 și în plan secundar la Str. Transilvaniei.

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 destinația – CLINICĂ MEDICALĂ PRIVATĂ și LOCUINȚE COLECTIVE, parcare în demisol și amenajări exterioare.

Ținând cont că terenul este înconjurat pe o latură de instituții sanitare și pe două laturi de blocuri de locuințe colective, 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 etajul 1 combinat cu locuințe colective la etajele 2, 3, 4, 5, 6 și 7.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de **D+P+7E** cu (4E, 6E și 7E retrase).

Pentru o bună amplasare în sit, în raport cu clădirile învecinate, se renunță la etajul 8 solicitat prin C.U.

- Coeficient existent de utilizare al terenului - (CUT) existent - 0,274.
- Procent existent de utilizare al terenului - (POT) existent - 27,44%.

- **Conform C.U. procentul de ocupare a terenului, maxim admis, propus poate fi :**
 - max. 50% pentru IS și max. 40% pentru LI.
- **Conform C.U. coeficientul de utilizare a terenului, maxim admis, propus poate fi :**
 - max. 3,2 pentru LI.

❖ **Se propune modificarea zonei funcționale din IS în Llu1.**

- Coeficient propus de utilizare al terenului: - (CUT) propus de 2,70 - max. 3,20.
- Procent propus de utilizare al terenului: - (POT) propus de 39,10% - max. 40%.

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

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

– Blocul existent D+P+2E aflat în aliniament principal, situat pe latura de sud-est a amplasamentului studiat este retras 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.

– alinierea propusă față de aliniament - **8,50m** la parter și etaj 1.
- **9,90m** la etajelor superioare.

– retragerea la stradă - **18,75m** la parter și etaj 1.
(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, D+P+2E - H=12,00m / 3 = **4,00ml**
- D+P+4E - H=16,50m / 3 = **5,50ml**
- D+P+6E - H=22,30m / 3 = **7,43ml**
- D+P+(7E retras) - H=25,50m / 3 = **8,50ml**

Propus lateral dreapta - la D+P+2E - 8,40ml
- la D+P+4E - 7,90ml
- la D+P+6E - 14,10ml
- la D+P+7E - 17,00ml
(respectă reglementările PUG și Codul Civil);

Propus lateral stânga - la D+P+7E propus minim 2,00ml
(respectă Codul Civil)

- Retrageri posterioare la limita proprietății:

- necesar 1/2 din H bloc propus, D+P+2E - H=12,00m / 2 = **6,00ml**
- D+P+4E - H=16,50m / 2 = **8,25ml**
- D+P+(6E retras) - H=22,30m / 2 = **11,15ml**

$$D+P+(7E \text{ retras}) - H=25,50m / 2 = 12,75ml$$

Posterior propus

- la $D+P+2E$ - 9,97ml
- la $D+P+4E$ - 11,10ml
- la $D+P+6E$ - 11,40ml
- la $D+P+7E$ - 17,65ml

(respectă reglementările PUG și Codul Civil);

- Retrageri laterale minime față de clădirile de locuit învecinate:

- necesar 1/1 din H bloc propus $D+P+2E$ - 12,00m
- la $4E$ - 16,50m
- la $6E$ (retras) - 22,30m
- la $7E$ (retras) - 25,50m

Lateral dreapta propus

- la $D+P+2E$ - 13,00ml
- la $D+P+4E$ - 16,60ml
- la $D+P+6E$ - 22,80ml
- la $D+P+7E$ - 25,70ml

(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

Lateral stânga propus

- la $D+P+7E$ propus minim 14,00ml (calcan)

(nu respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

Posterior propus

- la $D+P+2E$ - 25,00ml
- la $D+P+4E$ - 19,05ml
- la $D+P+7E$ - 25,80ml

(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

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

Ținând cont că terenul este învecinat pe două laturi de blocuri de locuințe colective, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță:

- la parter și etajul 1 – clinică medicală privată;
- la etajele E2 – E7 – locuințe colective.

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

- ✓ $D+ P + 2E$ – **H = 12,00m** la atic
- ✓ $D+ P + 4E$ – **H = 16,50m** la atic
- ✓ $D+ P + 6E$ – **H = 22,30m** la atic
- ✓ $D+ P + 7E$ – **H = 25,50m** la atic

CUT propus de **2,70** - maxim **3,00** .

POT propus de **39,10%** - maxim **40%**.

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.

Se propune crearea unei legături auto și pietonale din cadrul incintei cu Str. Transilvaniei prin intermediul aleelor ce circulație existente.

Accesul pietonal și auto la parcelă se va realiza din Strada Transilvaniei (stradă de 6,40m - 7,25m lățime cu două benzi de circulație și acostamente pe ambele părți) cu legătură pe aleea de incintă cu bublu sens de circulație (existentă) .

Accesul la demisol se realizează prin intermediul unei rampe amplasată la fațada posterioară.

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată pe teren și în demisolul blocului.

4.3. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Clinică medicală pe două niveluri și Locuințe colective pe șase niveluri, cu parcare la demisol”.

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	1.622,00	100	1.622,00	100
Construcții	445,00	27,44	636,30	39,10
Spații verzi	657,00	40,50	187,20	11,54
Circulații carosabile	285,00	17,57	564,00	34,77
Circulații pietonale	235,00	14,49	236,80	14,59
Circulații carosabile în afara proprietății = 0				
Indici urbanistici:				
POT (procent de ocupare a terenului)	Existent = 27,44%; Sc=445,00mp;		Propus 39,10%- max. 40% Sc=634,00mp	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,27; Scd=445,00mp;		Propus 2,70 - max 3,00 Scd=4.378,00mp	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic) de la cota teren sistematizat	P - 6,70m;		D+P+7E - 25,50m max. D+P+6E - 22,30m max. D+P+4E - 16,50m max. D+P+2E - 12,00m max.	

Scd parter + etaj 1 = 1.094,50mp – clinică medicală.

Scd etaj 2, 3, 4, 5, 6, 7 = 3.214,40mp – demisol + loc. colective / 27 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%.

Nr. parcaje pe teren - 21 locuri + 2 loc (dizabilități)	= 23 locuri.
<u>Nr. parcaje la demisol</u>	<u>= 20 locuri.</u>
TOTAL parcări auto	= 43 locuri

Parcaje se distribuie astfel:

- demisol = 20 locuri (5,00m x 2,50m) - locatari
- suprateran = 21 locuri (5,00m x 2,40m) din care
 - parcare locatari = 7 locuri
 - parcare clinică = 5 locuri + 10% = 6 locuri
 - parcare dizabilități (5,40m x 3,70m) = 2 loc cuplate
 - parcare suplimentară = 8 locuri

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 s-au luat în considerare suprafața spațiilor de la demisol (spații tehnice, garaje). Nu s-au luat în calcul 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 menține copacii existenți în număr de 8 și se vor planta 12.

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 pe proprietate, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe proprietate;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza la platforma existentă în imediata vecinătate, 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 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 edilitara și amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor va fi suportat de către acesta.

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