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

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVEM, AMENAJARE LOCURI PARCARE

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE

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: **IULIE 2025**

LISTA ŞI SEMNĂTURILE PROIECTANŢILOR

Șef proiect: Arh. Curteanu Mircea

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

Urbanist coordonator: Arh. Botez Dan Octavian

Proiectant instalații: Ing. Șocarici Constantin

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 -”**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE”.**

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 şi 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 - Botoşani (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 şi 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 centrala 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 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 reminescențe 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 anul1900 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 " fărâmă" unde mai pot fi văzuți câtiva 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 găzduieşte Muzeul de Etnografie şi Şcoala 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 şcolar de fete, a adăpostit Filarmonica botoşăneană şi Şcoala 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 oraşului, pentru ŞcoalaPopulară de Arte şi Secţia de Etnografie a Muzeului Judeţean Botoşani.

Construită din cărămidă la parter, etaj şi mansardă, clădirea are fundaţia şi beciul cu ziduri groase de 2m, din piatră şi cărămidă, compartimentat în 6 spaţii (câte 3 pe stânga şi 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 parţial util.

Restaurarea iniţiată de Consiliul Judeţean Botoşani prin accesarea de fonduri europene în program „Regio", şi executată de recunoscuta firmă „Victor Construct", i-a redat casei Ventura utilitatea în totalitate: la beci, subsol, la parter, la etaj şi la mansardă. Subsolul şi parterul au spaţii pentru depozite şi săli pentru expoziţia permanentă, etnografică; etajul şi mansarda au spaţiul amenajat cu încăperi folosite pentru ore şcolare de muzică, balet, pictură.

Până în acest moment, cercetările făcute în Arhivele botoşănene, au adus puţine date referitoare la istoricul clădirii şi la persoanele care au locuit aici.

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

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

Ştefan Emilian născut la 8 august 1819, era arhitect, inginer şi matematician, cu diplomă obţinută la Viena. În 1872 când a ridicat Planul Topografic al oraşului Botoşani, era profesor la Universitatea din Iaşi. În mapa amintită cu titlul „PLANULULU TOPOGRAFICU ALU URBEI BOTOŞANI REDICAT PRIN INGINERULUL ŞTEFAN EMILIAN – 1872" (HĂRŢI, PLANURI, SCHIŢE), apare o planşă cu desenul „Vila Ventura" în forma iniţială, cu latura dinspre răsărit, aşa cum apare şi astăzi, în forma redată după restaurare, de fapt partea principală de intrare în locuinţă.

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 Botoşani este arborele genealogic al Familiei Ventura, realizat de profesorul Eugen D. Neculau („născut în Ungureni – Botoşani cu trei zile înainte ca veacul al XIX-lea să se încheie; începe în 1907 şcoala primară la Ungureni, continuă studiile primare, gimnaziale şi liceale la Dorohoi şi Pomârla, iar studenţia la Secţia Filozofie de la Facultatea de Litere a Universităţii din Iaşi").

Cercetând cu atenţie arborele genealogic al numeroasei familii Ventura cu un sumar de date, aflăm pe primul, NECULAI VENTURA – ispravnic de Bacău în 1754 – pârcălab de Galaţi, 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 Popăuţi – Botoşani), căsătorit cu Maria (numele neprecizat), decedată în 8.XI.1838 (după 11 ani de la pierderea soţului), fiind înhumată în cimitirul bisericii Vovidenia (Botoşani) şi care au avut împreună 5 copii (2 fete şi 3 băieţi), unul fiind ALECU VENTURA – comis în 1832, agă-vornic în 1857, şi a îndeplinit funcţia de prefect de Botoşani sub Al. I. Cuza şi 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 Eufroznia şi 3 băieţi IANCU, Alecu şi Gheorghe). Din cei 4 copii, fiul IANCU VENTURA a fost elev la Botoşani la pensionul Olivari în 1842 şi apoi prefect de Botoşani, 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 şi Elena, şi un băiat Grigore). Acest băiat GRIGORE VENTURA care a trăit între anii 1839 – 1909, s-a născut la Bacău sau la Galaţi, şi este recunoscut ca dramaturg, scriitor şi compozitor, profesor la Conservatorul din Bucureşti. A avut două căsătorii: prima cu Elena Catargiu, şi a doua cu Lea Vermont Grümberg – născută la Bacău sau la Moineşti, în familia profesorului evreu Grümberg, mai târziu Vermont, nume pe care-l va purta şi fratele ei, recunoscutul pictor bucureştean, Nicolae Vermont.

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

Notele biografice ne oferă o serie de date, pe lângă anul de naştere 1888 al MARIEI (MĂRIOARA) VENTURA, şi faptul că, **a urmat Liceul până la cinci clase la „Liceul Negoescu". Apoi a plecat la Paris, la „Liceul Lamartine" înscriindu-se în acelaşi 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 şi Eduard de Max.**

Aceste date vin să infirme o serie de afirmaţii greşite ale unor persoane care au susţinut că Mărioara Ventura are legătură cu casa Ventura la care ne referim, din Botoşani. O primă negare a acestei afirmaţii, a venit prompt, din partea colegului nostru muzeograf – şef secţie istorie Gheorghe Median, şi în continuare din partea domnului profesor Ştefan Cervatiuc, foarte atent în cercetarea arhivelor, aşa cum am precizat mai sus, şi care, nici în cele 2 volume de Istorie a Teatrului Botoşănean pe care le-a scris şi tipărit, n-a consemnat despre prezenţa Mariei (Mărioarei) Ventura pe scena botoşăneană. Aşa cum se ştie deja, fiind o mare actriţă, 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 prezenţa ei la Botoşani.

Cel puţin, cercetarea de până acum, n-a adus în lumină vreo legătură cu Botoşaniul, a actriţei.

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 izbândei s'a reîntors din nou în Franţa, unde Comedia franceză a încătuşat-o până acum".

După o carieră strălucitoare, Maria Ventura, cum îi spuneau francezii – Marie Ventura, îşi doarme somnul de veci în Paris, din 3 decembrie 1954 (la vârsta de 66 de ani). A fost o stea a dramaturgiei, a aparţinut 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 Botoşani. Important este că, o nouă clădire a fost restaurată şi redată ca lăcaş de şcoală dar şi ca obiectiv arhitectonic, etnografic şi 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).*

- 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,LIu1, 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 al primariei, 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 proprietate 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 şi utilizarea necorespunzatoare a terenului - interdicţie temporară de construire până la întocmire şi aprobare PUZ şi RLU în Consiliul Local;
- circulaţii - accesurile la parcelă nu sunt definitive pentru investiţia propusă.

Priorităţi

- realizarea unui fond construit specific investiţiei propuse, în conformitate cu tema de proiectareși amplasamentul studiat;
- amenajare de accesuri carosabile şi pietonale optime și definitive pentru investiţia 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 functiuni mixte – SERVICII MEDICALE, LOCUINȚE COLECTIVE și LOCURI DE PARCARE (amenajate în două subsoluri și pe teren).

Ținând cont că terenul este situat în vecinătatea unei instituții sanitare, respectiv Spitalul Județean Mavromati, înconjurat pe trei laturi de parcul spitalului, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate, prin combinarea funcțiunii IS cu funcțiunea LIu1, respectiv clinică medicală la parter și etajele 1, 2, combinat cu locuințe colective la etajele 3, 4, 5, 6.

Etajul 7 retras, este propus pentru casa scării, spații tehnice și acces pe terasa verde.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de **2S+P+6E** cu retrageri succesive + (7E retras).

- 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 LIu1 și poate fi depășit o singură dată cu 20% max.

❖ ***Se păstrează caracterul funcțional al zonei - 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.*

<u>TEREN = 1.509,00mp</u>

1 - CLINICĂ - P+2E
Sc = 754,50mp
Scd = 2.362,30mp - **52,18%** din Scd – **IS.**

2 - LOCUINȚE - 20 apartamente – 3E, 4E, 5E, 6E.

La 7E (retras) va fi casa scării, puțul liftului, spații tehnice și acces la terasa verde pentru întreținere.

Sc = 36,00mp

Scd = 2.164,70mp - **47,82%** din Scd – **LIu1**.

3 - SUBSOLURI 1 și 2 (locuri de parcare și adăpost ALA).

Scd = 2.260,00mp

TOTAL Sc = 754,50mp / POT = 50,00%

TOTAL Scd = 4.527,00mp / CUT = 3,00

Scd cu subsoluri = 6.787,00mp

- Coeficient propus de utilizare al terenului: - (CUT) propus de 3,00 - (max. admis - 3,20).

- Procent propus de utilizare al terenului: *- (POT) propus de 50,00% - max. admis 50%* ***- IS****.*

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 - **7,00m** minim **–** la parter, etajul 1 și 2.
- **11,20m** minim **–** la etajele 3,4.
- **18,20m** minim **–** la etajele 5,6.

– retragerea la stradă - **17,15m –** la parter, etajul 1 și 2.
(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+2E – H = 11,30m / 3 = **3,77ml**
P+4E – H = 17,45m / 3 = **5,82ml**
P+6E – H = 23,45m / 3 = **7,82ml**
P+7E – H = 25,95m / 3 = **8,65ml**

Propus lateral dreapta – *la P+2E,4E - 6,74ml* - (respectă reglementările PUG și Codul Civil);
– *la P+6E - 6,20ml* - (respectă Codul Civil);
– *la P+7E - 7,90ml* - (respectă Codul Civil);

Propus lateral stânga – *la P+2E,4E,6E - 2,60ml* - (respectă Codul Civil);

- Retrageri posterioare la limita proprietății:

- necesar 1/2 din H bloc propus, P+6E – H = 23,450m / 2 = **11,73ml**
P+7E – H = 25,95m / 2 = **12,98ml**

Posterior propus – *la P+6E - 1,00ml* - (respectă Codul Civil);
– *la P+7E - 1,00ml* - (respectă Codul Civil);

- Retrageri laterale minime față de clădirile învecinate:

- necesar 1/1 din H bloc propus P+2E - 11,30m
P+4E - 17,45m
P+6E - 23,45m

Lateral dreapta propus – *la P+6E - 72,60ml* - (respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

Lateral stânga propus – *la P+6E propus 42,10ml față de (colegiul teritorial al medicilor)*
(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

Posterior propus – *la P+6E ,7E - 29,80ml – față de clădirea spital*
(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)
– *la P+7E - 10,60ml – față de spălătorie și bloc alimentar spital* (nu 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 concordanţă:

- la parter, etajul 1, 2 – clinică medicală privată – 52,18% din Scd;
- la etajele 3, 4, 5, 6 – locuințe colective – 47,82% din Scd.
- la etajul 7 retras – casa scării, puțul liftului, spații tehnice și acces la terasa verde propusă.

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

- ✓ P+2E – **H = 11,30m** la atic*(parapet)*
- ✓ P+4E – **H = 17,45m** la atic*(parapet)*
- ✓ P+6E – **H = 23,45m** la atic.
- ✓ P+7E retras – **H = 25,95m** la atic.

CUT maxim admis de **3,2 x 20% = 3,84 – propus 3,00.**
POT maxim admis de **50,00% – propus 50%.**

4.2. Modernizarea circulației

Pentru ca terenul studiat să fie adus la stadiul de urbanizare impus de amplasamentul 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 (singurul posibil).

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, plantații de aliniament și acostamente pe ambele părți).

Aleea de circulație auto creată pe amplasament este cu sens dublu 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 și etajele 1,2 – în proporție de 52,18% din Scd.
”Locuințe colective” - pe etajele 3, 4, 5, 6 – în proporție de 47,82% din Scd.
Parcarea se va amenaja pe teren (2 locuri) 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.

Bilanțteritorial:				
Situație existentă	**Situație existentă mp**	**%**	**Situație propusă mp**	**%**
Teren studiat	**1.509,00**	**100**	**1.509,00**	**100**
edificabil			**906,00**	**60,03**
Construcții	-	-	754,50	50,00
Cc teren neamenajat **Spații verzi**	1.509,00	100,00	234,70	15,55
Circulații carosabile	-	-	180,90	11,99
Circulații pietonale - trotuare	-	-	125,90	8,34
Terase, accese	-	-	213,00	14,12
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 50,00% - max. 50% Sc=754,50mp
CUT(coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,00;	Propus 3,00 - max 3,84 Scd=4.527,00mp
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic) de la cota teren sistematizat	-	P+2E - 11,30m max. P+4E - 17,45m max. P+6E - 23,45m max. P+7E - 25,95m max. (retras)

Scd parter +etaj 1, 2 = 2.362,30mp – clinică medicală
– 52,18% din Scd. funcțiunea **IS**
Scd etaj 3, 4, 5, 6, 7 retras = 2.164,70mp – loc. colective / 20 ap.
– 47,82% din Scd. funcțiunea **LIu1.**

Parcaje:

Conform Hotărâre nr. 525 republicată* din 27 iunie 1996pentru 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 regulament 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 72 angajați = 18 locuri + 10% = 20 locuri la S1
    (1 loc la 4 angajați + 10%)
  - parcare dizabilități = 1 locuri la S1
  - parcare suplimentară = 2 locuri *(pe teren)*

Nr. parcaje pe teren 2 locuri.
Nr. parcaje la subsol 1 - 20 locuri + 1 loc (dizabilități) **= 21 locuri.**
Nr. parcaje la subsol 2 – (pentru locuințe) **20 + 3** suplimentar **23 locuri.**
TOTAL parcări auto = 46 locuri

Parcajele se distribuie astfel:

Subsolul 2– 23 locuri: 20 locuri (5,00m x 2,50m) și 3 locuri (5,00m x 2,50m), suplimentar pentru 20 de apartamente.

Subsolul 1– 21 locuri: 20 locuri (5,00m x 2,50m) și 1 loc (5,40m x 3,70m), pentru dizabilități, 21 locuri pentru clinică.

Suprateran – 2 locuri: (5,40m x 3,70m) suplimentar pentru clinică.

Locurile de parcare pentru persoane cu dizabilități 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.

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 14 arbori.

Pe terasele de la et. 3, 5 și terasa de peste etajul 6 se propun grădini verzi.

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 lucrarilor de construire, echipare edilitara și amenajare a teritoriului, pe imobilul deținut de către investitor va fi suportat de cătrea acesta.

Investitorul va 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,	Coordonator urbanism,
C. Arh. Munteanu Iacob Rodica	**Arh. Botez Dan Octavian**