

**Domnule Arhitect Sef ,**

Subsemnatul Tudose Eugen , reprezentant al S.C. Belvedere S.R.L. Botosani , CU SEDIUL IN Botosani , blv. Mihai Eminescu nr. 67 va rog sa eliberati avizul de oportunitate pentru lucrarea :

**“INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARTIAL LA ETAJUL 1 SI CORP DE HOTEL (in regim apart-hotel), PARCARE SUBTERANA SI SUPRATERANA , RESTAURARE CASE MEMORIALE , RESPECTIV INTEGRARE CONSTRUCTIE NOUA IN ANSAMBLU MONUMENTULUI DE ARHITECTURA – CASA ANTIPA”**

Situat in judetul Botosani , oras Botosani , blv. Mihai Eminescu nr. 36 , C.F. 51491

Anexez alaturat :

- Memoriu tehnic explicativ
- Plan de Incadrare in Teritoriu – IZ 01
- Situatie Existenta – U1
- Propunere Demolari – U2
- Plan de Situatie dupa Demolari – U3
- Reglementari Urbanistice – Zonificare – U4
- Propunere Varianta 1 – U5
- Propunere Volum Cladire – Etajele Superioare U2.A.1.
- Sectiune Teren U7 pentru varianta 1
- Sectiune Teren pentru varianta 2
- Releveu Foto – 1 plansa
- Certificat de Urbanism
- Acte de Proprietate
- Schita Cadastrala a Terenului
- Ridicare Topo

Va multumesc !

Cu stima

Tudose Eugen – administrator

# SOLICITARE PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

IN VEDEREA INTOCMIRII :

P.U.Z. si R.L.U. PENTRU

**“INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARTIAL LA ETAJUL 1 SI CORP DE HOTEL (in regim apart-hotel), PARCARE SUBTERANA SI SUPRATERANA , RESTAURARE CASE MEMORIALE , RESPECTIV INTEGRARE CONSTRUCTIE NOUA IN ANSAMBLU MONUMENTULUI DE ARHITECTURA – CASA ANTIPA”**

- **Prezentarea Investitiei :**

- **Denumirea Investitiei :**

“INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARTIAL LA ETAJUL 1 SI CORP DE HOTEL (in regim apart-hotel), PARCARE SUBTERANA SI SUPRATERANA , RESTAURARE CASE MEMORIALE , RESPECTIV INTEGRARE CONSTRUCTIE NOUA IN ANSAMBLU MONUMENTULUI DE ARHITECTURA – CASA ANTIPA”

pe teren proprietate situat in judetul Botosani , oras Botosani , blv. Mihai Eminescu nr. 36 , C.F. 51491

- **Beneficiar : S.C. Belvedere S.R.L. Botosani**

- **Elaborator : S.C. Axis B&D Servcom S.R.L.**

Scopul investitiei : Construirea unui ansamblu de locuinte ,apart hotel , parcari si spatii comerciale , reabilitarea casei “Antipa” pentru revitalizarea economica a zonei studiate. PLANUL URBANISTIC ZONAL – se constituie intr-un studiu ce cuprinde propuneri de organizare functionala , volumetrica si tehnica a zonei si relatiile cu cladirile invecinate , reglementary ce stau la baza dezvoltarii viitoare a zonei.

- **Proprietatea asupra terenurilor**

- Amplasamentul studiat este in suprafata de 3810 mp , se afla in proprietatea SC Belvedere SRL Botosani , cf C.V.C. nr 4016 din 19-06-2007.
- Suprafata din acte – 3810 mp
- Suprafata Masurata – 3879 mp
- Nr Cad – 51491
- Nr. Carte Funciara – 51491
- Destinatie stabilita prin Certificatul de Urbanism UTR 16 – IS zona de institutii publice si de interes general , constructii administrative – se propune modificarea zonei

functionale corespunzator noilor functiuni propuse LI – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltime de peste 10 m.

- Categoria de Folosinta – Curti Constructii

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public sau privat.

- **Obiective de utilitate publica :**

Retea de canalizare

Retea electrica

Retea de telefonie

Retea de distributie gaz

Retea de distributie energie electrica

Retea de apa rece potabila

- **Operatiuni propuse :**

Realizarea unui Plan Urbanistic Zonal

Avizarea Planului Urbanistic Zonal

Depunerea proiectelor tehnice pentru realizarea investitiei

Obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitia propusa

Realizarea lucrarilor de construire propuse

Realizarea lucrarilor tehnico – edilitare (bransarea la utilitati)

Realizarea Sistematiei terenului

Reabilitarea Casei “Antipa”

- **Indicatori Propusi – varianta 1**

P.O.T. = 40,18 %

C.U.T.=3,20

Inaltimea Maxima = 27 m , punctual 30 m in partea dreapta a proprietatii (cf. calculului reglementat in P.U.G. ul municipiului Botosani)

Regim de Inaltime S+P+7 partial +8 in partea dreapta a cladirii propuse.

- **Modul de Incadrare a Investitiei in Zona**

Amplasamentul se afla in centrul orasului Botosani , pe blv. Mihai Eminescu nr. 36.

Investitia se va desfasura intr-o zona cu cladiri cu functional mixt : cladiri de locuinte colective , locuinte colective cu spatii comerciale la parter si colectiva si constructii administrative si servicii de interes general.

Suprafata studiata se invecineaza cu :

La nord – alee de acces (si sediu Nova Apa Serv)

La vest - Parchetul Botosani

La sud – Judecatoria Botosani

La est – blv. Mihai Eminescu

- **Descrierea solutiei propuse :**

- Sa luat in considerare o varianta de cladire care sa lase vizibil cat mai mult din cele 3 monumente aflate in zona . Doua dintre ele pe terenul proprietate al SC Belvedere SRL – Casa Grigore Antipa (cladirile C1 si C2) , iar cel de al treilea Judecatoria Botosani , aflat in imediata vecinatate , in partea stanga a terenului.
- In acest sens se propune demolarea anexelor construite in perioada in care casele au functionat ca sediu al CMJ Botosani , magazia aflata in partea din spate a proprietatii si cele doua constructii parter in care acum functioneaza barul Bulevard , respectiv Baraka . Astfel casele Antipa si Judecatoria se vor vedea pe durata intregii parcurgeri pe bulevardul Mihai Eminescu.
- Deasemeni se propune largirea accesului din stanga terenului pentru o buna fluiditate a traficului auto.
- Se propune accesul auto doar din aleea lateral dreapta , pe doua intrari : Prima pentru parcare subterana care poate adaposti un numar de maxim 78 de locuri , iar cea de a doua pentru parcare supratrana unde sunt 24 de locuri de parcare.
- Numarul final al locurilor de parcare se va calcula la faza PUZ , in functie de numarul de apartamente si suprafata spatiilor comerciale rezultate din studiul solutiilor si volumetriilor propuse.
- Spatiile verzi vor fi marite de la aproximativ 100 mp pana la minim 390 mp , sunt propusi plantarea de arbori cu coronament care sa se integreze cu imaginea actuala a bulevardului.
- Ambele variante propus au aceiasi forma in plan , difera doar inaltimele pe partea centrala si dreapta a cladirii propuse. Inaltimea pe partea din stanga este de 15 m in ambele variante pentru a oferi o imagine cat mai complete asupra cladirii Judecatoriei Botosani.
- Aliniamentele propuse sunt in prelungirea cladirii Judecatoriei Botosani , si in continuarea cladirii Apa Nova , astfel incat sa se amplifice cursivitatea frontului construit catre bulevard , Astfel cladirea Judecatoriei va fi flancata in stanga si in dreapta de cladiri care sunt mai apropiate de bulevard , lasand-o ca element dominant in planul 2 , singura la o distanta mai mare fata de trotuar.
- Pentru varianta 1 propusa , functional cladirile noi propuse sunt impartite astfel: In nordul proprietatii (partea din dreapta ) este propus un corp de cladire care va functiona ca apart hotel, cu zona de servicii distribuite partial in parter si in etajul 1 .

Inaltimea acestui corp de hotel va fi de 27 de metri , punctual , in functie de calculul rezultat conform formulei din P.U.G. ul municipiului Botosani , poate ajunge la 30 m. In zona centrala si stanga cladirii este propusa o zona de locuinte cu spatii comerciale la etajul 1 si partial in parter .

Inaltimea maxima de 27 metri pentru zona centrala si de 15 m in zona din stanga proprietatii .

**Propunerea depaseste cu 2 m nivelul inaltimii stabilit prin P.U.G. pentru ca** inaltimea parterului si a etajului 1 (spatii dominate de functiuni de comert si servicii ) sunt propuse ca sa ajunga la aproximativ 9 m inaltime ,inaltime egala cu cea a inaltimea caselor monument din fata cladirii propuse. Astfel functionalul si aliniamentul cladirii propuse cu casele monument este mai cursiv , si mai strans relationate.

Restul etajelor sunt cu inaltimea de 3 m de pe placa pe placa.

Pe verticala functiunile propuse sunt : Subsol – Parcare acoperita , Parter spatii comerciale si parcare deschisa , etajul 1 partial spatii comerciale si partial unitati locative , etajul 2-7 locuinte collective.

Pentru ambele variante Casele “Antipa ” vor fi renovate , se vor demola extensiile construite intre anii 1950 -2000 (extensii executate fara acordul comisiei judetene pentru monumente) .

- **Varianta 2**
- Singura diferenta intre varianta 1 si 2 propuse este regimul de inaltime . Astfel :
- Inaltimea corpului central este de 25 m , iar a apart hotelului , aflat in extremitatea dreapta a cladirii este de 28 m. Corpul din stanga ramane la inaltimea de 15 m.
  
- **Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii**
  
- **La nivel de Unitate Teritoriala de Referinta :**  
D.P.D.V. economic – se vor aduna mai multi bani la bugetul local , se vor crea noi locuri de munca (pe perioada construirii si dupa , pentru intretinerea si functionarea cladirii)  
Se vor crea locuri de parcare care vor degreva partial zona centrala de aglomeratia masinilor , si lipsa locurilor de parcare .  
D.P.D.V. social - se va reabilita functional o parte din zona centrala , se va completa cu functiuni necesare in zona studiata : spatii de inchiriat pentru baroul Botosani , un apart hotel ce va completa gama de servicii oferite de SC Belvedere SRL , se va mari suprafata spatiului verde din zona studiata.
  
- **La nivelul localitatii :**  
D.P.D.V. economic – se vor aduna mai multi bani la bugetul local , se vor crea noi locuri de munca (pe perioada construirii si dupa , pentru intretinerea si functionarea cladirii)

Se vor crea locuri de parcare care vor degreva partial zona centrala de aglomeratia masinilor , si lipsa locurilor de parcare .

D.P.D.V. social - se va reabilita functional o parte din zona centrala , va fii un punct de interes pentru micile afaceri locale (liber profesioniști) . Se vor reabilita cele doua case monument aflate acum intr-o stare avansata de degradare -C2 respectiv intr-o stare decenta casa C1

- **Categoriile de costuri suportate de beneficiar :**

- Costuri pentru autorizarea investitiei la nivel de PUZ si PTh / DDE
- Costuri pentru executarea investitiei
- Costuri pentru racordarea investitiei la utilitati
- Costurile aferente taxelor locale
- Costurile pentru sistematizarea terenului si amenajarea spatiilor verzi aferente

- **Categoriile de costuri suportate de autoritatea publica :**

- Autoritatile locale si / sau centrale nu vor suporta nicio categorie de costuri.

Intocmit :

Arh. Dan Constantiniu