

**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 – U0;
- Situatie Existenta – U1;
- Propunere Demolari – U1.a;
- Plan de Situatie dupa Demolari – U1.b;
- Reglementari Urbanistice – Zonificare – U2;
- Propunere Varianta 1 – U3;
- Propunere Volum Cladire – Vedere forntala – U4;
- Certificat de Urbanism;
- Acte de Proprietate;
- Schita Cadastrala a Terenului;
- Ridicare Topografica cu viza O.C.P.I.

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. – arh. Alin Enver Hoblea. Arh. Dan Constantiniu, arh. Ana Maria Zup, arh. stag. Sonia Doroftei- Betiuc, arh. stag. Anda Meyer.**

Scopul investitiei : Restaurarea , reabilitarea si refunctionalizarea monumentului istoric „Casa Antipa”, si a casei anexa , prin construirea unui ansamblu de locuinte , apart hotel , parcuri si spatii comerciale , 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 , reglementari 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 existente :**
  - 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 refacere si reabilitare propuse
  - Realizarea lucrarilor de construire propuse
  - Realizarea lucrarilor tehnico – edilitare (bransarea la utilitati )
  - Realizarea Sistematiei terenului
  - Realizarea legaturilor functionale cu cladirile publice din proximitate.
  
- **Modul de Incadrare a Investitiei in Zona**

Amplasamentul se afla in centrul orasului Botosani , pe blv. Mihai Eminescu nr. 36. Investitia se va realiza intr-o zona urbana cu functiuni mixte- 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 solutiilor propuse :**
  
- **Disfunctionalitatile zonei studiate :**
  - Accesul foarte greoi inspre Parchetul Botosani (aleea de access nu suporta doua fluxuri auto)
  - Imaginea dezolanta a curtilor limitrofe Parchetului
  - Lipsa vizibilitatii catre casele monument
  - Nefolosirea unui teren aflat in centrul Municipiului Botosani
  - Lipsa spatiilor plantate (doar 67 mp )
  - Nr. insuficient de spatii de parcare in zona
  - Ruptura circulatiilor intre Parchet si Tribunal

**Terenul studiat este deosebit d.p.d.v. al organizarii functionale si a caracteristicilor urbanistice , datorita existententei celor doua cladiri monument (casele Antipa) ,**

pozitionate pe mijlocul terenului . Acest fapt micșorează posibilitatea folosirii terenului pe toată suprafața , rezultând o propunere volumetrică fragmentată și cu 3 nivele de înălțime . Pentru a se păstra vizibilitatea către cele 3 monumente , casele Antipa (menționate mai sus) și Tribunalul Botosani (de asemenea clădire monument) care se află în laterală dreapta a terenului , suprafața propusă pentru a fi folosită este de aproximativ 50% din total , respectiv va fi folosit de la limita posterioară a caselor monument până la 6 m de limita posterioară a proprietății . De asemenea pentru a se crea o legătură între blv. Mihai Eminescu și Parchetul Botosani sunt propuse 3 culoare de legătură : unul central și câte unul pe lateralele construcției propuse . Din aceste motive indicatorii urbanistici propuși , deși mai mici decât maximumul posibil al zonei , însumati cu cei existenți și nemodificabili , rezultă în final cu aproximativ 10% mai mari decât cei recomandați. Totodată clădirea fiind cu funcțiuni mixte (locuințe , parcuri , spații comerciale, hotel ) poate fi încadrată la clădiri publice.

- **Indicatori Propuși – varianta 1**

P.O.T. = 44 , 15 % (10,58% existent și 33,04 % propus pt clădirea nouă)

C.U.T. = 3,04 ( 0,1 existent și 3,03 propus pt clădirea nouă)

- **Indicatori Propuși – varianta 2**

P.O.T. = 44 , 20 % (10,58% existent și 33,09 % propus pt clădirea nouă)

C.U.T. = 3,14 ( 0,1 existent și 3,13 propus pt clădirea nouă)

- **Înălțimea generală** este de +21,75 m , înălțimea maximă este de +25 m în partea dreapta a proprietății (cf. calculului reglementat în P.U.G. ul municipiului Botosani) și de 12,90m în partea stângă (înspre Tribunalul Botosani)

- **Regim de Înălțime** propus - S+P+7 (+25 m)parțial , pe zona de apart hotel , de S+P+6 (21,75 m) în partea centrală unde zona de locuințe și de S+P+3(12,90) în partea dreapta a clădirii propuse , zona dominată de spații comerciale .

- **Descriere varianta 1**

**Vizibilitatea către casele monument** : S-a luat în considerare o variantă de clădire care să lase vizibil cât mai mult din cele 3 monumente aflate în zonă . Două dintre ele pe terenul proprietate al SC Belvedere SRL – Casa Grigore Antipa (clădirile C1 și C2) , iar cel de al treilea Judecătoria Botosani , aflat în imediată vecinătate , în partea stângă a terenului.

În acest sens se propune :

1. Demolarea anexelor construite în perioada în care casele au funcționat ca sediu al centrului militar Botosani , magazia (C3)aflată în partea din spate a proprietății și cele două construcții parter în care acum funcționează barul Bulevard (C5) și

Baraka (C4) . Astfel casele Antipa si Judecatoria se vor vedea pe durata intregii parcurgeri pe bulevardul Mihai Eminescu.

2. Fragmentarea volumetriei cladirii propuse
3. Regimul de inaltime crescator – de la +12,90 m pana la +25,0m – mic langa Tribunal si mare in partea opusa.
4. Volumele propuse cresc din fata inspre spate

**Accesele auto / pietonale si parcarile :** Se propune largirea accesului din stanga terenului pentru o buna fluiditate a traficului auto spre Parchetul Botosani , **prin cedarea catre Primaria Municipiului Botosani a unei bucati de teren.**

**Accesul auto** este propus dupa cum urmeaza:

1. Din aleea lateral dreapta , pe doua intrari : prima pentru parcare subterana care poate adaposti un numar de maxim 80-90 de locuri , iar cea de a doua pentru parcare supraterana unde sunt 25-30 de locuri de parcare. Numarul final al locurilor de parcare va fi detaliat la faza D.T.A.C.
2. Din blv. Mihai Eminescu , pe doua intrari / iesiri . Una existenta si una prin actuala pozitie a cladirii C5 . Pentru ambele intrari se propune concesionarea de la Primaria Municipiului Botosani a suprafetelor de teren necesare – 210 mp

**Spatiile plantate :**

Vor fi marite de la 67 mp pana la minim 490 mp

Se propune plantarea de arbori cu coronament care sa se integreze cu imaginea actuala a bulevardului atat in fata , cat si in spate , spre Parchetul Botosni.

Se propune aranjarea spatiilor plantate in partea din fata a terenului pentru ca sa se creeze un miniparc in fata cladirilor monument

Pentru continuitatea imaginii spatiile plantate vor fi in continuarea celor de pe domeniul public.

**Aliniamentele :**

Cladirea va fi aliniata cu cladirea Apa Nova si vor fi retrageri successive de cate 6 m pana la nivelul de 3 m retrasa fata de corpul central al cladirii Judecatoriei Botosani . Astfel se va amplifica cursivitatea frontului construit catre bulevard .

Cladirea Judecatoriei va fi flancata in stanga si in dreapta de constructii care sunt mai apropiate de bulevard , formand un semicerc , lasand-o ca element dominant, singura la o distanta mai mare fata de trotuar.

**Circulatiile :**

Pentru fluidizarea circulatiilor se propune un portic perimetral cladirii , care este continuat pe latura estica la cladirea Parchetului , si trecerea prin zona centrala a cladirii spre latura posterioara a terenului.

**Funcțiunile propuse:**

Funcțiunile noi propuse sunt împartite astfel:

Apart Hotel – corpul S+P+7 – 65 de camere

Apartamente – corpul S+P+6 – 67 de apartamente cu 2 camere

Spatii Comerciale – la parter si etajul 1 – 3000 mp

Parcari – 120 locuri sub si supra teren

Disponerea funcțiilor pe verticala se va realiza astfel: Subsol – Parcare acoperita , Parter spatii comerciale si parcare deschisa , etajul 1 partial spatii comerciale si partial unitati locative , etajul 2-7 locuinte colective.

Casele “Antipa ” se vor restaura, refunctionaliza si vor fi demolate extensiile construite intre anii 1950-2000.

- **Descriere varianta 2**

Varianta 2 se deosebeste de prima doar prin eliminarea retragerilor , de pe directia fata spate , din corpul central pentru a obtine un element dominant (corpul S+P+7) iar restul sa fie cat mai uniform vizual , pentru evidentierea mai buna a caselor monument.

**Funcțiunile propuse:**

Funcțiunile noi propuse sunt împartite astfel:

Apart Hotel – corpul S+P+7 – 70 de camere

Apartamente – corpul S+P+6 – 67 de apartamente cu 2 si 3 camere

Spatii Comerciale – la parter si etajul 1 – 3000 mp

Parcari – 130 locuri sub si supra teren

Disponerea funcțiilor pe verticala se va realiza astfel: Subsol – Parcare acoperita , Parter spatii comerciale si parcare deschisa , etajul 1 partial spatii comerciale si partial unitati locative , etajul 2-7 locuinte colective.

Casele “Antipa ” se vor restaura, refunctionaliza si vor fi demolate extensiile construite intre anii 1950-2000.

- **Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii**

- **La nivel de Unitate Teritoriala de Referinta :**

- Din punct de vedere economic – se vor crea noi locuri de munca (pe perioada construirii si dupa , pentru intretinerea si functionarea cladirii), se va mari si zona de impozitare si se va mari bugetul local.

- Se vor crea locuri de parcare care vor degreva partial zona centrala de aglomeratia masinilor parcate ilegal pe strazi.

- Din punct de vedere 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 spatiilor plantate din zona studiata.

- **La nivelul localitatii :**
  - Din punct de vedere economic – se vor aduna mai multi bani la bugetul local , se vor crea noi locuri de munca (pe perioada construrii 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 .
  - Din punct de vedere social - se va reabilita functional o parte din zona centrala , va fii un punct de interes pentru micile afaceri locale (liber profesionisti) . Se vor restaura „Casa Antipa” si cladirea anexa.
  - Se vor crea noi circulatii necesare functionarii corecte a cladirilor limitrofe terenului studiat
  
- **Categoriile de costuri suportate de beneficiar :**
  - Costuri pentru autorizarea investitiei la nivel de PUZ si PTh / DDE
  - Costurile demolarilor
  - Costul cedarii terenului pentru largirea aleii de acces din stanga proprietatii.
  - Costuri pentru executarea investitiei
  - Costuri pentru racordarea investitiei la utilitati
  - Costurile pentru sistematizarea terenului si amenajarea spatiilor verzi aferente
  - Costurile aferente taxelor locale
  
- **Categoriile de costuri suportate de autoritatea publica :**
  - Autoritatile locale si / sau centrale nu vor suporta nicio categorie de costuri.

Intocmit :

Arh. Dan Constantiniu