



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire	Restaurare monument istoric „Casa Jean Goilav” și construire locuințe colective D+P+4E (5E,6E retras) cu spații comerciale la parter
Amplasament	Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 12, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Beneficiar	SC BOLD-IMPEX SRL prin Boldea Chirilă Tonino Iuri
Proiectant	SC ABS-BUILD SYSTEM SRL, Botoșani
Faza	Studiu de oportunitate
Data	Mai 2022



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL – „RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” și CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E,6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”**
- mun. Botoșani, str. Mihail Kogălniceanu, nr.12.

2. BENEFICIAR

SC BOLD-IMPEX SRL

prin Boldea Chirilă Tonino Iuri, str. Nucilor, nr.12, mun. Botoșani, jud. Botoșani

3. PROIECTANT

SC ABS-BUILD SYSTEM SRL,

J 07/218/2011, cu sediul în Botoșani, str. Poștei, nr. 9, et. 2, cam. 207B.

4. AMPLASAMENT

Municipiul Botoșani, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 12. CAD 69112 (CF 69112).

Extrasul de Carte Funciară pentru Informare, în sistem de coordonate Stereo 70, cu terenul și construcțiile situate conform inventarelor de coordonate, sunt anexate la prezentul memoriu.

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în partea de S-V, cu deschidere la strada Mihail Kogălniceanu, nr.12, în apropierea intersecției cu bulevardul Mihai Eminescu, parțial în zona centrală și parțial în zona istorică a orașului.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 32, cu funcțiunea dominantă: Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare de tip urban. Pentru funcțiunile complementare sunt admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1 (existente), Pp, CCr.

„Analizând situația existentă a contextului urban în care se situează Casa Jean GOILAV, remarcăm poziționarea sa într-un context tranzitiv, la granița dintre zona centrală specifică țesutului urban tradițional și o limită periferică a intervențiilor sistemice din cea de-a doua jumătate a secolului XX. În prezent, parcela analizată este înconjurată de o multitudine de structuri arhitecturale ce variază nu doar din punct de vedere morfologic și istoric, dar și funcțional. Înspre est, sunt remarcate aglomerări de blocuri de locuințe (P+4) din primele

decenii ale perioadei comuniste, printre care încă se regăsesc dispersate urme ale locuirii tradiționale cu caracter peri-urban (ridicate pe parter înalt). Înspre nord, este regăsită o structură pentru activități sportive, continuată de Casa Tineretului, mărci ale sistematizărilor urbane din anii '60-'70 (P+1). Pe latura vestică, în completarea Casei Jean Goilav, regăsim încă două monumente istorice la intersecția cu B-dul Mihai Eminescu, Casa Urșianu-Fischer și Casa Ventura, ce întăresc caracterul istoric al zonei.

Pe segmentul său central, între Str. Bucovina și B-dul Mihai Eminescu, strada Kogălniceanu cuprinde nu mai puțin de 5 monumente istorice, cu încă două în imediata apropiere. Deși acestea se încadrează într-un parțel și într-un limbaj arhitectural eclectic specific locuirii burgheze de la sfârșitul sec. XIX – începutul sec. XX, perspectiva stradală este dominată de o dinamică accentuată, stilistic și volumetric. Astfel, alăturarea de imobile izolate pe parcelă, ridicate pe un singur nivel și înconjurată de vegetație și volume masive de blocuri de apartamente înălțate pe P+4 niveluri devin definitorii pentru caracterul actual al zonei.” (extras Studiu Istoric – Identificare valorilor patrimoniale ale Imobilului din str. Mihail Kogălniceanu nr.12, Botoșani, 2022).

Descrierea amplasamentului

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, CAD 69112, cu suprafața de 3202 mp, având categoria de folosință curți construcții și fiind încadrată în U.T.R. 32, Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

Amplasamentul este împrejmuț și ocupat de mai multe construcții, clădirea principală monument istoric - **Casa Jean Goilav BT-II-m-B-01897** și o serie de construcții anexe, garaje și cabină poartă.

„Valori istorice

Imobilul studiat constituie parte integrantă dintr-un ansamblu de parcelări istorice conservate la granița dintre Cartierul Central și Cartierul Bucovina din zona central estică a Botoșaniului. Ansamblul constructiv reprezintă un reper semnificativ pentru modul în care erau locuite și transformate imobilele botoșănene la finele sec.XIX – începutul sec.XX. Istoria localității este puternic marcată de un trecut comercial important pentru toată regiunea Moldovei. Pivnițele boltite sunt un martor al acestui trecut.

Valori arhitecturale

Imobilul de la nr. 12 al str. Kogălniceanu se încadrează în logica stilului eclectic de inspirație franceză, valorile acestui raport estetic regăsindu-se la nivelul structurării compoziționale, ca ierarhizare și dinamică volumetrică și la cel al detaliilor ornamentale prezente pe corpul principal, atât la exterior – pe fațade, cât și la interior – pe tavane.

Pivnițele boltite de la demisol sunt un alt reper major cu valori arhitecturale semnificative pentru specificul botoșănean, martor al unor forme de arhitectură specifice locului cu o istorie documentată de cel puțin patru secole.

Valori memoriale

Privit în raport cu ansamblul de blocuri de apartamente din imediata vecinătate, amprentă a sistematizărilor din anii '60 - '70, imobilul conservat ilustrează natura brutală a fracturilor urbane generate în această perioadă.

Istoria Goilavilor pe teritoriul botoșănean se întinde pe o perioadă de peste patru secole, rolul acestei familii în dezvoltarea locală fiind unul major de-a lungul timpului.

Valori socio-economice

Multe dintre imobilele prezervate în țesutul istoric se află în stare medie de conservare, necesitând lucrări de reabilitare într-un viitor apropiat. Printr-o intervenție precaută, în acord cu specificul patrimonial și în perspectiva unei amprente contemporane echilibrate, reabilitarea imobilului de la nr. 12 poate deveni model de bună practică pentru ansamblul urban din care face parte, cu impact semnificativ la nivelul întregii străzi și al parcelării istorice.” (extras Studiu Istoric – Identificare valorilor patrimoniale ale Imobilului din str. Mihail Kogălniceanu nr.12, Botoșani, 2022).

Terenul se află în proprietatea persoanei juridice SC BOLD-IMPEX SRL și este situat în zona de protecție a monumentelor istorice Casa Dr. Goilav BT-II-m-B-01898, fosta casă Urșianu-Fisher BT-II-m-B-01884 și Casa Ventura BT-II-m-B-01883.

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Mihail Kogălniceanu, ce este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca. 7,20 m (carosabil 2 benzi, câte una pe sens și trotuare laterale). În prezent, zona dispune de următoarele utilități: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telefonie, salubritate, transport urban și televiziune prin cablu.

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord-Est – proprietatea municipiului Botoșani, CAD 50563, CAD 6905
- Sud-Est – strada Mihail Kogălniceanu

- Nord-Vest – proprietate privată CAD 6604
- Sud-Vest – proprietăți private

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează stabilirea condițiilor de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 12, CF nr 69112, Nr. CAD 69112, 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”.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 32 (Bucovina), cu funcțiunea dominantă: Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

Prin prezentul studiu se urmărește:

- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate;
- Modul de amplasare pe teren al construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare;
- Amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

- Tema program stabilită de către investitor
- Ridicarea topografică
- Studiu geotehnic
- Documentațiile de urbanism aprobate
- Vizite în teren.

6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Pe terenul mai sus menționat CAD 69112, se propune asigurarea condițiilor de construire necesare în vederea edificării a unui bloc de locuințe colective la etaje și spații de birouri la parter, având un regim de înălțime de 6 niveluri (P+4E – 5,6 retras), cu suprafața



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

construită de 1588,35 mp și a asigurării utilităților necesare. Toate cheltuielile vor fi suportate de investitor.

Pentru înființarea propunerii pe zona studiată se propun următoarele subzone funcționale:

Subzona Edificabil:

Pentru imobilul de referință se va menține zona funcțională existentă în P.U.G. Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

Descriere funcțională

Blocul de locuințe colective este caracterizat de:

- Regim de înălțime: D+P+4E (5,6 E retras)
- Demisol: Parcare – 55 de locuri
- Parter: Spații comerciale și Spații de birouri
- Etaj 1-6: Apartamente 1,2,3 camere
- Capacitate: 2 scări - A – 30 apartamente
B – 40 apartamente
- Suprafața construită propusă: 1588,35 mp
- Suprafața construită desfășurată propusă: 8895,22 mp

Imobilul propus va fi realizat într-o singură construcție cu două scări, cu regim de înălțime D+P+4E (5,6E retras), fiind dezvoltat în spatele și în jurul monumentului. S-a optat pentru această formă (planimetrică și volumetrică) pentru a închide frontul locuințelor colective și pentru a pune în evidență monumentul, clădirea nouă fiind concepută ca un fundal valorizant pentru fațada principală a acestuia. În ceea ce privește organizarea spațiului interior, fiecare scară va avea un număr variabil de apartamente pe nivel: minim 5, maxim 7. Acestea vor avea configurații diferite cu 1,2 sau 3 camere, dimensionate în concordanță cu reglementările specifice locuințelor colective, cu suprafețe utile cuprinse între 32 mp și până la 100 mp, fiecare apartament având deschidere către cel puțin o logie sau un balcon. La nivelul parter vor fi amenajate spații comerciale, iar înălțimea utilă a acestuia va fi de 4,40 m.

Retrageri minime:

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, se propune amplasarea blocului de locuințe colective pe direcția NE-SV (ținându-se cont de însorirea

încăperilor de locuit), asigurându-se următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limitele laterale ale proprietății de minim 2,00 m;
- față de limita posterioară de minim 2,00 m;
- față de limita frontală de minim 23 m.

Soluții constructive și de finisaj

Sistem constructiv

Infrastructura va fi de tip grinzi de fundare dispuse după direcții ortogonale, din beton armat monolit clasa C25/30.

Suprastructura va fi din cadre de beton armat monolit – stâlpi, grinzi și planșee.

Închiderile perimetrice se vor realiza din zidărie de cărămidă de 30 de cm grosime, compartimentările interioare dintre apartamente și dintre apartamente și casa scării se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 cm grosime, iar cele din cadrul apartamentelor din pereți de gips-carton / cărămidă 11,5 cm. Pentru spațiile comerciale de la parter se vor prevedea porțiuni de pereți cortină.

Finisaje interioare

Pardoseli și plinte

Plăci ceramice antiderapante în spațiile comerciale de la parter, în băile și bucătăriile apartamentelor.

Parchet laminat în încăperile de locuit.

Pereți

Vopsitorii lavabile.

Zone placate cu faianță în grupurile sanitare și bucătării.

Tavane/plafoane

Vopsitorie lavabilă pentru tavanele din apartamente.

Tavan fals în spațiile comerciale de la parter.

Tâmplărie

Uși metalice pentru accesul în apartamente.

Uși din lemn în interiorul apartamentelor.

Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, culoare gri antracit.

Finisaje exterioare

Soclu va fi finisat cu tencuială granulară, gri antracit.

Fațadă va fi finisată cu tencuială granulară albă.

Acoperiș

Peste o parte a nivelurilor 4 și 5 acoperișul va fi de tip terasă circulabilă, iar peste nivelul 6 va fi de tip terasă necirculabilă.

Instalații

Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică, încălzire. Agentul termic va fi asigurat de centrale termice cu funcționare cu gaz natural.

Subzona Circulații:

Accesuri carosabile și pietonale

Accesul pe amplasament se va realiza din strada Mihail Kogălniceanu, situată în partea SE a terenului. Aceasta este modernizată și are profilul transversal de cca. 7,20 m – carosabil cu două benzi și trotuare laterale.

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea mai multor acces carosabile și pietonale din strada Mihail Kogălniceanu. Astfel, pe latura SE vor fi amenajate un acces carosabil, două acces pietonale și un acces spre parcare subterană.

Alei carosabile și pietonale

Pentru circulația carosabilă și pietonală în cadrul proprietății se propune adoptarea următoarei configurații:

1. Alee de circulație cu traseu pe direcția SE-NV, adiacent limitei de proprietate NE, cu o lungime de aproximativ 24 m, cu un profil transversal de 17,20 m ce va cuprinde:

- carosabil cu 2 benzi de circulație – 5,20 m lățime;
- carosabil parcare auto, pe ambele laturi – 5 m lățime fiecare;
- trotuar de 2,00 m lățime, ce va deservi construcția existentă și construcția propusă.

2. Alee de circulație cu traseu pe direcția SE-NV, adiacent limitei de proprietate SV, cu o lungime de aproximativ 14 m, cu un profil transversal de 12,80 m, care va continua cu accesul în parcare subterană și va cuprinde:

- carosabil cu 2 benzi de circulație – 5,80 m lățime;
- carosabil parcare auto, pe o latură – 5 m lățime;
- trotuar de 2,00 m lățime.

3. Vor fi amenajate 8 locuri de parcare cu acces direct din strada Mihail Kogălniceanu.

Parcaje

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, cu amplasament adiacent aleilor carosabile, pentru 33 autoturisme. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr.5 la R.G.U.-HG 525/96 corespunzător funcțiunilor propuse, astfel pentru apartamente s-a prevăzut câte un loc de parcare (70 de locuri), iar pentru spațiile comerciale de la parter un număr de 18 locuri de parcare pentru spațiile comerciale (Sc până în 400mp fiecare) și spațiile de birouri.

Subzona Spații verzi și plantate

Amenajarea incintei/ sistematizare verticală

Având în vedere configurația terenului și soluția urbanistică propusă în raport cu clădirea monument existentă, pentru implementarea proiectului (amplasarea locuințelor colective, realizarea căilor de circulație și a zonelor de parcare, asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice în rețeaua de ape pluviale) nu se impun lucrări de sistematizare pe verticală.

Pământul rezultat în urma săpăturilor pentru fundații va fi folosit la umpluturi (fundații, spații verzi), iar surplusul va fi dus în zonele indicate de primărie.

Suprafața estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 539,15 mp (16,83% din suprafața totală a terenului 3202 mp) și se vor realiza plantări de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantări de arbuști decorativi, covoare florale și zone cu iarbă.

Împrejmuirea

Pentru început se va păstra împrejmuirea actuală.

Echipare tehnico-edilitară

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018.
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - Republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

Pentru asigurarea utilităților necesare realizării locuințelor colective, se propun următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar, ce se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate:

- asigurarea alimentării cu apă prin racordarea la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile, existentă în zonă;
- asigurarea preluării apelor uzate provenite de la consumatori prin branșarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu energie electrică prin branșarea la rețeaua municipală existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu gaz prin branșarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere prin platforme betonate și gestionarea lor prin contract de prestări servicii publice de salubritate.

Bilanț teritorial

Bilanț teritorial	Existent	Propus
Suprafața terenului	3202,00 mp	3202,00 mp
Suprafața construită	628,00 mp	1279,50 mp
Suprafața construită desfășurată	1049,00 mp	8895,22 mp
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	1419,13 mp	1195,40 mp
Suprafața spațiilor verzi	1154,87 mp	727,10 mp
P.O.T.	19,61%	39,96%
C.U.T.	0,328	2,78-3,50

7. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Oportunitatea realizării acestui proiect răspunde cererii tot mai mari de locuințe noi, adaptate nevoilor actuale ale cetățenilor și se pliază contextului urbanistic prezent, prin asigurarea funcției de locuire pentru un număr mare de persoane pe suprafețe de teren reduse.

SC BOLD-IMPEX SRL – dezvoltator imobiliar, deține imobilul nr. CAD 69112 și are ca scop construirea unui bloc de locuințe colective, pe un teren cu o suprafață de 3202,00 mp, situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Mihail Kogălniceanu, nr.12.

Prin grija investitorului, sunt asigurate studiile preliminare: studiul topografic și studiul geotehnic. De asemenea investitorul a început proiectarea pentru obținerea autorizației de demolare a construcțiilor existente (garaje și cabină poartă).

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 99 din 21.02.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani, prin care este cerut elaborarea P.U.Z.

În etapa următoare, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor realiza studii suplimentare:

- Studiu de circulație
- Studiu de însorire, asupra confortului și sănătății populației privind aportul minim de însorire al camerelor de locuit.

Investiția se va realiza din sursele proprii ale investitorului.

Intervenția urbanistică propusă va pune în valoare un teritoriu aflat într-un proces de reconversie funcțională, datorată dinamicii socio-economice din ultimii ani.

8. CONCLUZII

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – ce trebuie aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” și CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E,6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER” în municipiul Botoșani, strada Mihail Kogălniceanu, nr.12, parcela cadastrală 69112.

Costul lucrărilor de construire, echipare edilitară și amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor va fi suportat de către acesta, inclusiv



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

cheltuielile ce decurg din amenajarea accesurilor la parcelă, realizate pe teren proprietatea municipiului Botoșani.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul P.U.Z. propus se tratează următoarele categorii de probleme:

- Conformarea circulației propuse la rețeaua stradală existentă;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbanistice reglementată pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m), subzona rezidențială cu clădiri de tip urban;
- Indici și indicatori urbanistici (regim aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită;
- Măsuri de delimitare până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- Măsuri de protecție a mediului, ca rezultat a programelor specifice;
- Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit:
Arh. Ilinof Iulia

Coordonator:
Arh.urb.Dan Octavian Botez