



J07 / 886 / 1992 RCPI CF 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/M5, ap.4

tel +40 231 517 309
fax +40 331 811 546

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.

C234

beneficiar

EXTINDERE APARTAMENT

*SCHIMBARE de DESTINATIE in SPATII COMERCIALE si BIROURI
intrare in legalitate / BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 4, parter*

Vasile VATAMANU si Diana Tatiana VATAMANU

exemplar nr.

1	2	3	4
---	---	---	---

 pentru

SC CONCEPT SRL Botoșani

710061 BOTOSANI, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr. 28, sc. B / 4
J 07 / 886 / 1992, cod fiscal 3199286 cont BCR - BOTOSANI 2511,1-870.1/ROL
tel +40 231 517 309 / mobil +40 744 527 303 / fax +40 331 811 546

EXTINDERE APARTAMENT si SCHIMBARE de DESTINATIE
in SPATII COMERCIALE si BIROURI
BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 4, parter

proiect
faza

C 234.14
intrare in legalitate

**EXTINDERE APARTAMENT,
SCHIMBARE de DESTINATIE,
in SPATII COMERCIALE si BIROURI
BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 4, parter**

proiect : **nr. C 232 / 2014**

faza proiectare : **etapa 1 – concesionare teren**
documentatie pentru intrare in legalitate

proiectant : **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**
*Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09*

beneficiar : **Vasile VATAMANU si Diana Tatiana VATAMANU**

SC " CONCEPT" SRL

martie 2014

arh. Dan Octavian BOTEZ

BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- memoriu justificativ

<i>piese desenate</i>	A 00	plan de situație și încadrare în zonă (vizat pentru neschimbare prin AC nr 19 / 01 02 2006)
	A 01	plan încadrare în zonă
	A 02	plan amplasament - situație existentă
	A 03	plan amplasament – propunere
	A 04	plan amplasament – autorizat (vizat pentru neschimbare prin AC nr 19 / 01 02 2006)
	A 05	plan apartament nr.1 – situație existentă

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 730 / 25 11 2013 eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Contractul de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 5641 / 27 noiembrie 2000 la BNP Cornelia AGACHI – Stelian AGACHI
- Contractul de Concesiune nr. 3000 / 14 04 2005
- Extras de CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE, nr. 15736 / 06 martie 2014

SC "CONCEPT" SRL,

arh Dan Octavian Botez

MEMORIU JUSTIFICATIV

1 generalități

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	EXTINDERE APARTAMENT, SCHIMBARE de DESTINATIE, in SPATII COMERCIALE si BIROURI BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 4, parter
<i>proiect</i>	nr. C 234 / 2014
<i>proiectant</i>	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28, bl. M5, tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09
<i>beneficiar</i>	Vasile VATAMANU si Diana Tatiana VATAMANU

1.2 Obiectul lucrării - temă program

Prezenta documentatie, este intocmita in conformitate cu Referatul Directiei de Urbanism nr. 27526 / 20 11 2013, anexa la Certificatul de Urmanism nr. 730 / 25 11 2013 si, constituie **prima etapa – concesionarea terenului aferent constructiei**, pentru intrarea in legalitate a lucrarilor de construire efectuate pentru: „**extindere apartament in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuit in spatiu comercial si birouri, la fatada principala a blocului**”, lucrari realizate cu abatere de la prevederile Autorizatiei de Construire, eliberata cu nr. 19 / 01 02 2006.

Documentația are caracter de reglementare specifica și se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI cu nr. 730 / 25 11 2013.

Prin acest studiu, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor urbanistice, se fundamenteaza strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în aceasta parcela de teren ce aparține teritoriului intravilan al municipiului BOTOSANI.

La elaborarea acestei documentatii, au fost luate în considerație și corelate atât opțiunile inițiatorului de a finaliza obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza concesiunii suprafeței de teren necesara, respectiv întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a acceselor la obiectiv, precum și, corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale la obiectiv;
- integrarea optima a noii construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- circulația juridică a terenurilor.

1.3 structura documentatiei

Prezenta documentatie este elaborata pentru suprafata de teren existenta pe amplasament (determinata prin masuratori) si, are următoarea structură - conținut:

- *piese scrise* *memoriu justificativ*
- *piese desenate* (*planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.*)

Memoriul justificativ cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza cazului și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 200, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.4 valoare tehnică și juridică a documentatiei

Prezenta documentatie, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru concesiunea suprafețelor de teren aferente si ulterior, pentru autorizarea continuarii lucrarilor de construire, in conditiile legii, la obiectivul „**extindere apartament in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuit in spatiu comercial si birouri, la fatada principala a blocului**”.

Odată cu aprobarea documentatiei Consiliului Local, aceasta capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale, fiind opozabila în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice / juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

1.5 mod de prezentare

Prezenta documentatie, a fost întocmita într-un număr de doua exemplare, care sunt necesare atât inițiatorului în procesul de avizare / aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate .

2 *analiza situației existente*

2.1 *cartarea fondului construit*

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Botosani, în cartierul BUCOVINA, zona reconfigurată urbanistic în anii '80 – ansamblu rezidențial al municipiului, preponderent cu blocuri de locuințe colective având un regim de înălțime de P+4 etaje.

Cladirile de locuit, amplasate la artera principală de circulație, str. BUCOVINA, în majoritate au fost prevăzute cu spații având alte destinații la parter.

Apartamentul cu nr. 1, ce face obiectul prezentului studiu, este localizat pe str. BUCOVINA nr. 4 (fost 4), la intersecția cu aleea SCOLII, la parterul unui bloc de locuințe colective, cu locuințe și la nivelul parterului. Acest imobil a fost realizat prin adaptarea la teren a unui proiect tipizat, cu structura de rezistență alcătuită din diafragme de beton armat și închideri exterioare cu zidărie autoportantă.

Accesul locatarilor la casa scării, este asigurat pe fațada nordică, din trotuarul sudic la aleea SCOLII.

Blocul de locuințe studiat a fost amplasat cu o retragere de 3,50 m față de aliniamentul stradal al celorlalte trei tronsoane de locuințe colective dezvoltate în cuplaj pe latura sudică, care însă având același regim de înălțime (P+4), au fost prevăzute cu spații având altă destinație la parter.

Pe spațiul verde existent în zona nordică a imobilului studiat, la intersecția str. BUCOVINA cu aleea SCOLII, sunt fost amplasate două construcții provizorii, cu regim de înălțime parter:

- chiosc SPATIU COMERCIAL, aliniat la trotuarul aferent str. BUCOVINA, cu dimensiuni de 3,50 / 6,00 m.
- chiosc RODIPET, în spatele celui de mai sus, este aliniat la trotuarul aferent aleii SCOLII, cu dimensiuni de 3,00 / 3,00 m;

În prezent, în zona aferentă apartamentului nr 1 de la parterul blocului nr. 4, orientată către str. BUCOVINA, există o construcție nefinalizată - structura de rezistență -, executată din beton armat, cu: fundații, stalpi, grinzi, planșee parter și peste parter.

Ocupând o suprafață de teren de 59,19 mp, această construcție nefinalizată, executată în extindere, are, în zona aferentă apartamentului cu nr. 1, dimensiuni planimetrice de 11,20 m / 4,45 mp, la care pe două travei, se adaugă o retragere de 0,65 m față de aliniamentul stradal al blocului, cât și partea aferentă unui podest de acces (4,00 / 1,20 m).

Cota parterului (+/- 0,00) se găsește la cca +0,45 m față de cota terenului existent, iar planșeele peste parter este executat la cota +2,80 (similar cotei planșeei de peste parter la blocul de locuințe).

2.2 *regimul juridic – economic - tehnic*

juridic Imobilul care face obiectul prezentului studiu (construcții și teren), este situat în intravilanul municipiului BOTOSANI, pe strada BUCOVINA nr. 4 (fost 8).

Terenul aferent imobilului este proprietate de stat, transmis în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente.

Vasile VATAMANU și Diana Tatiana VATAMANU au în proprietate apartamentul nr. 1, cu SU = 48,00 mp, dobândit urmare Contractul de Vanzare Cumparare autentificat sub nr.

5641 / 27 noiembrie 2000 la BNP Cornelia AGACHI – Stelian AGACHI .

Prin Contractul nr. 3000 / 14 04 2005, Vasile VATAMANU si Diana Tatiana VATAMANU detin in concesiune suprafata de teren de 51,96 mp, pentru construirea in extinderea apartamentului a unui spatiu cu functionalitatea *comercial – birouri*.

Prin Procesul Verbal de constatare a contravențiilor, nr. 42 / 12 11 2007 si, Nota de Control nr. 70 / 20013 emisa de Politia Locala Botosani, sunt semnalate abateri in executia lucrarilor de construire autorizate prin AC nr. 19 / 01 02 2006.

Planul Urbanistic General al municipiului BOTOSANI incadreaza acest perimetru in UTR nr. 32 - zona LIu2 – predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m).

Pentru aceasta zona sunt stabilite reglementari fiscale specifice, aferente *zonei de impozitare A*, cu *pret de concesiune* corespunzator *zonei a II-a*.

2.3 căi de comunicații

Imobilul studiat (apartamentul cu nr. 1) se in intravilanul municipiului Botosani, pe latura vestica a str. BUCOVINA, la parterul blocului de locuinte colective, cu nr. 4 (fost 8), la intersectia strazii BUCOVINA cu aleea SCOLII. Aceste cai de comunicatii, artere carosabile modernizate si cu profil transversal corespunzator, asigura circulatia pietonala si carosabila in zona studiată.

Accesul locatarilor la casa scarii, este asigurat pe fatada nordica, din aleea SCOLII.

Accesul la constructia din extinderea apartamentului nr. 1, este propus a fi asigurat exclusiv pietonal, din trotuarul existent la str. BUCOVINA.

2.4 echiparea tehnico-edilitară

Zona amplasamentului studiat, dispune de retele de utilitati necesare functionarii imobilelor existente (*alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale,*) si prin racordurile existente la apartamentul nr.1, are disponibilitati de asigurare a noului obiectiv propus in extinderea acestuia.

3 propunere de intervenție pentru continuarea lucrarilor de construire

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii prezentei documentati, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

3.1 elemente de temă

Prezenta documentatie, este intocmita cu scopul de a crea premisele intrarii in legalitate pentru lucrarile de construire privind „**extindere apartament in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuit in spatiu comercial si birouri, la fatada principala a blocului**” si, efectuate cu abatere da la conditiile stabilite prin Autorizatia de Construire nr. 19 / 01 02 2006, asa cum sunt consemnate in Procesul Verbal de constatare a contravențiilor, nr. 42 / 12 11 2007 si, Nota de Control nr. 70 / 20013 emisa de Politia Locala Botosani.

Asa cum este stipulat in Referatul Directiei de Urbanism nr. 27526 / 20 11 2013, anexa la Certificatul de Urbanism nr. 730 / 25 11 2013, documentaia urmareste parcurgerea primei etape a acestui demers care vizeaza asigurarea situatiei juridice a terenului necesar pentru continuarea lucrarilor respectiv finalizarea obiectivului de investitie si anume, - **concesionarea terenului aferent constructiei.**

Pentru indeplinirea acestui obiectiv, analiza efectuata asupra imobilului existent are in vedere:

- *schimbare a functionalitatii imobilului existent*, de la locuire, la activitate comerciala, birouri;
- valorificarea potentialului construit existent (apartament existent si structura constructie in extinderea acestuia);
- identificarea posibilitatilor de stabilire a unui *functional neconflictual* pentru unitatile de locuit existente in cladire;

3.2 *descrierea solutiei*

Respectand obiectivele propuse pentru acest obiectiv de investitie, a optiunilor privitor la structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, dar tinand seama si de particularitatile amplasamentului, fondul construit existent, prin solutia propusa se urmareste asigurarea conditiilor optime de functionare a functiunilor propuse, precum si incadrarea armonioasa in ansamblul construit existent.

Pentru continuarea lucrarilor de construire in vederea finalizarii obiectivului „**extindere apartament in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuit in spatiu comercial si birouri, la fatada principala a blocului**” sunt necesare:

- asigurarea accesului la obiectiv, exclusiv pietonal. din trotuarul existent la str. BUCOVINA, pentru care este prevazut o alee cu platforma de rulare din pavele de ciment autoblocante (similare celor existente la trotuarul existent), ocupand 7,20 mp (4,80 m / 1,50);
- asigurarea circulatiei la obiectiv care necesita 5,10 mp, prin prevederea unui podest de (1,05 m / 4,00 m) din suprafata ocupata de constructia existenta in extindere, completata cu un pachet de trepte de 2,40 m (2 trepte de 30 cm pe latimea de 1,50 m a aleii de acces);
- suplimentarea suprafetei ocupata de constructia existenta in extindere, perimetral, cu cate 15 cm necesari inchiderilor exterioare (termoizolatie polistiren expandat de 10 cm si montaj finisaje uscate exterioare / casete de tip alucobond, culoare oliv deschis, de 5 cm), rezultand o suprafata de teren a spatiului comercial-birouri, executat in extinderea apartamentului, de 57,31 mp;
- executarea unui atic de 40 cm inaltime, din zidarie de caramida de 25 cm grosime, urmarind conturul exterior al extinderii, pe placa peste parter la cota de +2,80 (inaltime maxima +3,25), pentru mascarea straturilor ce alcatuiesc invelitoarea terasa;
- tamplarie exterioara, confectionata din profile de PVC, pentacamerale, culoare maron inchis, cu geam termopan;
- compartimentari interioare din elemente autoportante usoare (pereti cu gipscarton);
- finisaje interioare la pardoseli, pereti si tavane, stabilite in concordanta cu destinatia incaperilor, executate cu materiale de calitate si buna comportare in timp.

3.3 bilanț teritorial

Bilantul teritorial comparativ al celor trei stadii ale analizei efectuate privind obiectivul „**extindere apartament in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuit in spatiu comercial si birouri, la fatada principala a blocului**” si anume, suprafata de teren concesionat, teren efectiv ocupat, respectiv teren necesar pentru finalizare, este prezentat in tabelul urmatoar:

	supr. teren concesionat contr 3000/14.04.2000 AC 19 / 01 02 2006, mp	supr. teren ocupat existent mp	suprafata teren necesar mp
SC extindere	40.11	59.19	57.31
S podest, scara acces	2.70		5.10
S alee acces	9.15		7.20
total	51.96	59.19	69.61
+ fata de concesionat		7.23	17.65

4 concluzii

Pentru intrarea in legalitate, respectiv finalizarea obiectivului de investitie „**Extindere apartament in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuit in spatiu comercial si birouri, la fatada principala a blocului**”, din Botosani, apartament nr. 1, parter la str. BUCOVINA nr. 4 (fost 8), sunt stabilite urmatoarele:

- terenul necesar, aferent constructiei executate in extindere, are suprafata de **69,61 mp**, din care: 57,31 mp pentru constructie in extindere, 5,10 mp pentru podest si scara de acces si, 7,20 mp pentru alee pietonala de acces;
- suprafata de teren necesara pentru intrarea in legalitate si terminarea lucrarilor de construire, este cu **17,65 mp** mai mare decat suprafata de teren care face obiectul contractului de concesiune nr. 3000 / 14 04 2005 (40,11 mp constructie in extindere, 2,70 mp podest si scara de acces, 9,15 mp alee).

ÎNTOCMIT,
arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

martie 2014