

S.C.ART&A S.R.L. BOTOSANI

*Str. Calea Nationala , nr. 79,Botoșani
tel. 0751128291*

*J07/240/2001
C.U.I. 14224741*

PROIECT NR. 2/2016

DOCUMENTATIE CONCESIUNE TEREN
*EXTINDERE APARTAMENT INTRARE IN LEGALITATE
strada Donici , nr. 2, sc. C, ap. 2, parter, mun. Botosani*

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Proiectant : S.C. ART&A S.R.L. Botoșani
Calea Nationala , nr. 79, tel.: 0751128291
J07/240/2001 CUI 14224741

Inițiator SZABO NICOLETA
Strada Donici, nr. 2, sc. C, ap. 2, parter, mun. Botosani, județul
Botoșani

S.C.ART&A S.R.L. BOTOSANI

*Str. Calea Nationala , nr. 79,Botoșani
tel. 0751128291*

*J07/240/2001
C.U.I. 14224741*

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul studiului

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de concesiune elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu documentatia de concesiune.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.8. Analiza fondului construit existent
- 3.9. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare organizare la relieful zonei
- 4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

- 4.8. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.9. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.10. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare
- 4.11. Profiluri transversale caracteristice
- 4.12. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.13. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

B. PIESE DESENATE

A00- INCADRARE IN TERITORIU

A01- PLAN PARTER BLOC

A02- PLAN DE SITUATIE EXISTENT

A02'- REGLEMENTARI URBANISTICE –plan de situatie propus

A02''- PLAN PARTER-EXISTENT

A03- PLAN PARTER PROPOS

A06-SECTIUNE A - A – existent

A07- SECTIUNE A – A – propus

A09- FATADA POSTERIOARA- EXISTENT

A10- FATADA LATERALA EXISTENTA

A11- FATADA POSTERIOARA PROPUSA

A12-FATADA LATERALA PROPUSA

Proiectant general

s.c. ART&A s.r.l. Botoşani

Carh. Artur Andrascu

S.C.ART&A S.R.L. BOTOSANI

*Str. Calea Nationala , nr. 79,Botoşani
tel. 0751128291*

*J07/240/2001
C.U.I. 14224741*

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general :

s.c. ART&A s.r.l. Botoşani

Proiectat:

Carh. Artur Andrascu

Ridicare topografică:

s.c. TOP PROIECT s.r.l.

Ing. Males Catalin

S.C.ART&A S.R.L. BOTOSANI

Str. Calea Nationala , nr. 79,Botoșani
tel. 0751128291

J07/240/2001
C.U.I. 14224741

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	2/2016 - FAZA – CONCESIONARE TEREN
DENUMIRE PROIECT :	EXTINDERE APARTAMENT LA FAȚADA POSTERIOARA CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ –intrare in legalitate
AMPLASAMENT :	Aleea Alexandru Donici, nr.2, sc. C, ap. 2, parter, mun.Botosani, jud. Botosani
BENEFICIAR :	SZABO NICOLETA
PROIECTANT GENERAL :	s.c. ART&A s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	2016

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extindere apartament la fațada posterioara a blocului cu destinația de locuință, în vederea obținerii aprobării în Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru concesionare teren apoi trecerea la elaborarea documentației , în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat Aleea Alexandru Donici, nr. 2, sc. C, ap. 2, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care s-a realizat extinderea se află în patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat, administrat de către Consiliul Local Botoșani ce poate fi concesionat.

Dupa obtinerea contractului de concesiune teren încheiat între beneficiar și Consiliul Local al Municipiului Botosani se va intocmi documentatia având ca obiect EXTINDERE APARTAMENT LA FAȚADA POSTERIOARA CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr.04 din 08.01.2016 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan la fațada posterioara a blocului de locuințe, situat în Aleea Alexandru Donici , nr.2, sc. C, ap. 2, parter, BOTOSANI, judetul BOTOSANI.

Terenul in forma dreptunghiulară, are dimensiunea în plan de 5,70 m x 1,50 m la fațada posterioara a blocului de locuințe (spre Nord) se invecinează la **EST** cu bloc

locuințe, iar la **VEST** cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOȘANI, folosința actuală fiind teren aferent blocului de locuințe.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat în administrarea Consiliului Local Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR 9 – conform P.U.G. – BOTOȘANI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) – Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.-CONCESIONARE TEREN

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul SZABO NICOLETA; vin spre și în concordanță cu funcțiunile existente din zonă cu locuințe UTR 9 - stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în Aleea Alexandru Donici, nr. 2, sc. C, ap. 2, parter, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul la extinderea propusă se va realiza din interior (apartamentul existent).

Blocul de locuințe este amplasat pe Aleea Alexandru Donici, nr. 2, sc. C, ap. 2, parter. În prezent aleea asigură circulația auto pe o bandă pe sens și prezintă îmbrăcăminte rutieră.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face în apropierea blocului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată a terenului pentru concesionare este de 8,55 mp și are dimensiunile în plan de 5,70m x 1,50m.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Bloc de locuințe la est
- Teren aferent blocului de locuințe la nord.

Zona studiată este ocupată de locuințe colective, respectiv parcuri, alei acces și spații verzi.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de orice construcție.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu clădiri de tip urban.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m).

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (Aleea Alexandru Donici)
- Terenuri proprietate de stat-în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente
- Terenul destinat unității propuse – patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/2013 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,20

Tc - perioada de colț = 0.7

Msk - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amplasarea imobilului nu există nicio construcție:

3.9. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

Zona este echipată cu apă. Apartamentul este racordat la rețeaua de apă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Zona este echipată cu canalizare. Apartamentul este racordat la rețeaua de canalizare a municipiului.

Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Apartamentul este racordat la rețeaua electrică de joasă tensiune.

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Alimentarea cu caldură și gaze naturale

Soluția optimă pentru încălzire a apartamentului în studiu, o constituie centrala termică care utilizează drept combustibil gazos.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei extinderi a apartamentului cu destinația de locuință la fațada posterioara a blocului, având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

a. EXTINDERE APARTAMENT cuprinzând:

Ac = 8,55 mp;

Ad = 8,55 mp;

Dimensiuni : în plan 5,70 m x 1,50 m

H cornișă =2,65 m;

H max (atic) =3,10 m

Refacere amplasament și amenajare spațiu verde adiacent extinderii circa **6,50 mp prin desfiintare podest cu o suprafata de 4,40mp si scari cu o suprafata de 2,10mp.**

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a întregii construcții (apartament + extindere) va fi cea de locuință (100%).

A construită = 8,55 mp clasa de importanta III

A desfășurată = 8,55 mp categoria de importanta D

Clădirea propusă va avea structura pe zidarie solidarizată cu stalpi metalici și planșeu din profile metalice. Acoperirea va fi în sistem sarpanta cu panouri tip sandwich, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevazute cu ferestre din tâmplarie PVC-culoarea alb.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: adiacent fatadei posterioare între limitele apartamentului proprietate Szabo Nicoleta (5,70 m), în extindere cu 1,50 m până la limita aliniamentului blocului și a balcoanelor de la etajele superioare.

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se face din Aleea Alexandru Donici.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din Aleea Alexandru Donici.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza în spațiile amenajate. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-**Concesionare de teren** prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în reabilitarea spațiilor verzi adiacent extinderii propuse.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate nu este înclinat. Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: adiacent fațadei posterioare între limitele apartamentului proprietate SZABO NICOLETA (**5,70 m**), în extindere cu **1,50 m** până la limita aliniamentului blocului și a balcoanelor de la etajele superioare.

ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: adiacent fațadei posterioare între limitele apartamentului proprietate Szabo Nicoleta (**5,70 m**), în extindere cu **1,50 m** până la limita aliniamentului blocului și a balcoanelor de la etajele superioare.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este o clădire parter cu **înălțimea la cornișă H_{cornișă} = 2,65 m**; și **înălțimea maximă la coamă H_{max} (atic) = 3,10 m**

Folosința propusă pentru extindere este: locuință.

Suprafață teren = 8,55 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T.= nerelevant

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = nerelevant

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de apă.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Apartamentului unde se va realiza extinderea are sursă de încălzire.

Alimentarea cu energie electrica

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordata la rețeaua electrică.

Instalații de telecomunicații

Clădirea este racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **locuinta;**

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial incintă

	PROPUS	
S. parcelă	8,55	100%
S. construită	8,55	100%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapă 1. POT = nerelevant, CUT=nerelevant

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează mărirea spațiului de locuit.

Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea concesiunii

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Extindere apartament
- Refacere zona afectată

Propunerile din cadrul DOCUMENTATIEI DE CONCESIONARE TEREN vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (D.T.A.C. – intrare in legalitate)

După obținerea aprobării CONCESIONARE TEREN prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele D.T.A.C. de proiectare.

Proiectant general
s.c. ART&A s.r.l. Botoșani
carh. Artur Andrascu