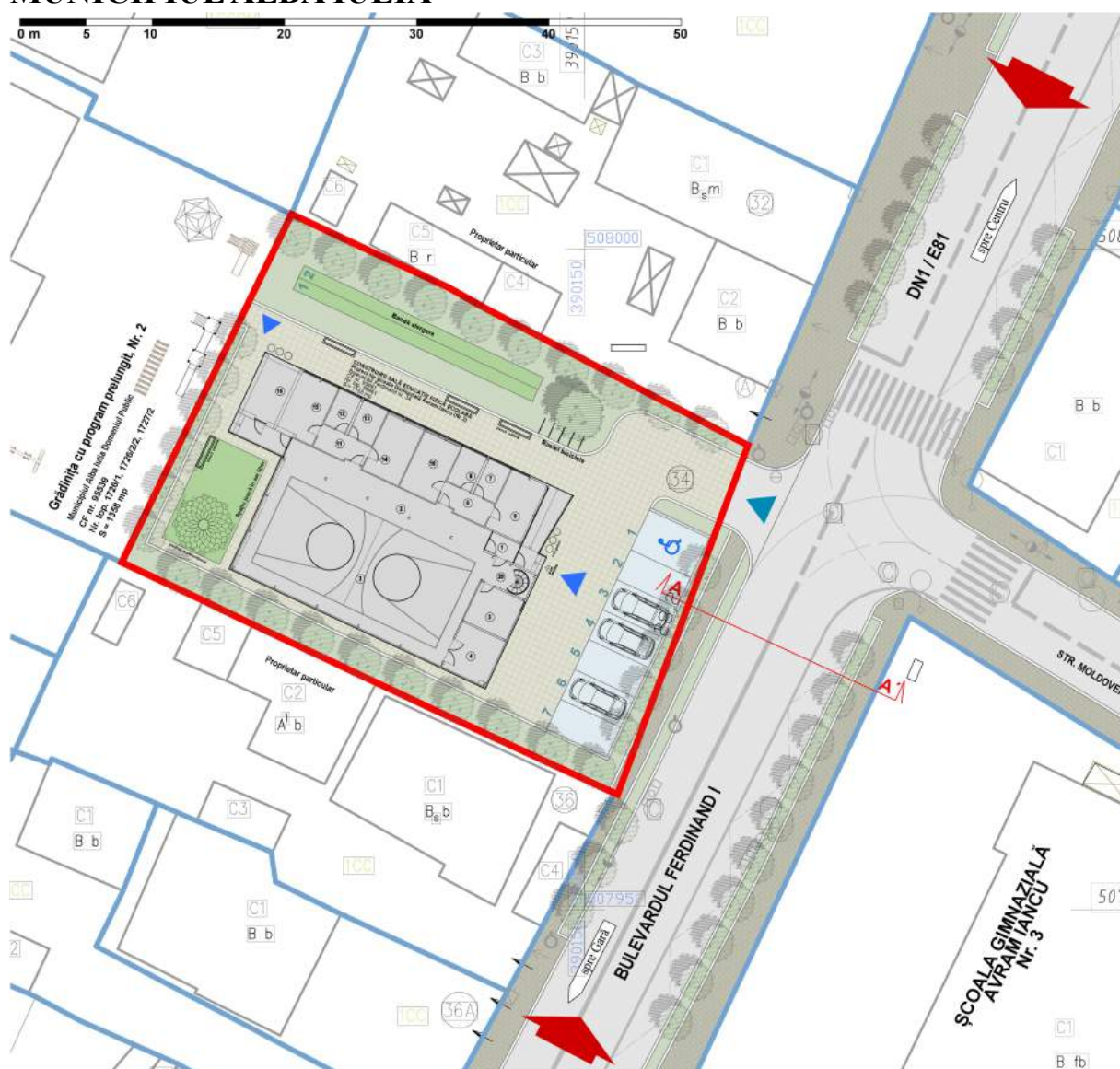




Plan Urbanistic de Detaliu

Construire sală de educație fizică școlară Proiect tip Școala Gimnazială "Avram Iancu" (Nr. 3) Municipiul Alba Iulia, județul Alba

Titularul și Beneficiarul investiției:
MUNICIPIUL ALBA IULIA



Alba Iulia
august 2018



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE.
buc. de proiectare urbană



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic de Detaliu <i>Construire sală de educație fizică școlară -</i> Proiect tip Școala Gimnazială “Avram Iancu” (Nr. 3)
AMPLASAMENT:	Municipiul Alba Iulia, județul Alba Bulevardul FERDINAND I, nr. 34 CF 99861
TITULARUL INVESTIȚIEI:	MUNICIPIUL ALBA IULIA - pentru Școala gimnazială “Avram Iancu” (Nr. 3) Alba Iulia, str. Calea Moșilor nr. 5A, județul Alba
FAZA DE PROIECTARE	Plan Urbanistic de Detaliu – realizat conform Ordinului GM 009 - 2000
SPECIALITATEA	Urbanism
PROIECTANT GENERAL	URBAN SYNAPSE SRL Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 18, Municipiul Blaj, județul Alba CUI RO 29930206 J01/215/2012 Tel. 0752 180 390, 0726 786 246 <i>urb. Alexandru Ioan DAMIAN</i> <i>urb. Laura DAMIAN</i>
NUMĂR PROIECT:	3 / 2018
NUMĂR CONTRACT:	75938 / 03.08.2018
DATA ELABORĂRII:	august 2018



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE.
buc. de proiectare urbană



BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Anexe

Ridicare topografică

Certificat de urbanism

Extras de carte funciară

Memoriu tehnic arhitectură

PIESE DESEDATE:

- | | |
|--|-------|
| 1. Încadrare în PUG | |
| 2. Încadrare în zonă | |
| 3. Situația existentă | 1:200 |
| 4. Reglementări urbanistice | 1:200 |
| 5. Posibilitate de mobilare urbanistică | 1:200 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor/ Rețele tehnico edilitare | 1:200 |
| 7. Secțiuni caracteristice - Desfășurată front | 1:150 |



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE.
buc. de proiectare urbană



CUPRINS

1. Introducere	9
2. Încadrare în zonă	10
3. Situația existentă	18
4. Reglementări	29
5. Concluzii	48



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE.
buc. de proiectare urbană



Memoriu Justificativ

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

Construire sală de educație fizică școlară

Proiect tip Școala Gimnazială “Avram Iancu” (Nr. 3)

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

Plan Urbanistic de Detaliu

Construire sală de educație fizică școlară -

Proiect tip Școala Gimnazială “Avram Iancu” (Nr. 3)

Inițiator (beneficiar)

MUNICIPIUL ALBA IULIA

Alba Iulia, str. Calea Moșilor nr. 5A, județul Alba

Reprezentat prin domnul Mircea HAVA, având funcția de primar, în calitate de achizitor

Elaborator (proiectant)

URBAN SYNAPSE SRL

Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Municipiul Blaj, județul Alba

CUI RO 29930206, J01/215/2016

Tel. 0752 180 390, 0726 786 246

urb. Alexandru Ioan DAMIAN

urb. Laura DAMIAN

Data elaborării

August 2018

2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 723 din 11.05.2018, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, are obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unei săli de educație fizică școlară, conform unui proiect tip, pentru Școala Gimnazială “Avram Iancu” (Nr. 3) în municipiul Alba Iulia, Bulevardul Ferdinand I, nr. 34.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 723 din 11.05.2018, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, și contractul de servicii nr.75938 din data de 03.08.2018.

2. Încadrarea în zonă

1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilanul localității Alba Iulia, central, pe artera principală de circulație a municipiului, Bulevardul Ferdinand I.

Acesta are o formă regulată, dreptunghiulară, fiind în prezent lipsit de construcții.

Zona în care este situată parcela este reglementată prin PUG Alba Iulia ca zonă cu funcțiuni mixte MA3 (subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual).

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Nu este cazul.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Construire Pensiune Turistică și împrejurii,
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Plan de încadrare în P.U.G.

- **stabilită prin documentație de arhivare:**
 - o confirm PGU aprobat, UTR – nota CF unde PGU – Sistemul centralizat protejată de valoare locului (BL), adăugată pe latura de est a Ceiului, formând din clădire cu parape așezată, P+1+1 apăsare după 1922, între st. Octavian Goga și st. Dodecal, clădire de fațadă înclădită cu valoare ambientală
 - o confirm PGU aprobat cu IUCI 333/22, 10/2015, nota emisă în 21R 3-5 – acord încheiat de societatea Octavian Goga SA cu implicarea la 3 valoare, termenul acordat-se în SIR 34 – Ouaul de jos cu funcționare moarte
 - o funcționare pentru: locuie individuală cu funcționare dominată, iar ca funcționare posibilă: ambulație; funcționare administrativă, comerț
 - o funcționare pentru: casare de tapacarie; oada, proceduri servicii, alimentație publică, servicii profesionale; se condică, diabetului arăst PUD pentru servicii alimentare proceduri

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru zona de dezvoltare urbană din cadrul cartierului nr. 1 din localitatea comuna de dezvoltare Comuna Căminu de Jos, județul Mehedinți, România			
Beneficiar	EURO PAN LAZAR prin LAZAR MARIA c/ Măia Vănoa, nr. 10, c/ CF 1076, Mehedinți, România, jud. Meh. Căminu de Jos, jud. Meh.		
Proiectant general	URBAN SYNAPSE 36, Măia Vănoa, nr. 10, c/ CF 1076, Mehedinți, România, jud. Meh. Căminu de Jos, jud. Meh. Căminu de Jos, jud. Meh. Tel.: +37374 400000 - +37374 300000		
Date de identificare a proiectului			
Bar proiectat	ark DAMIANI Alexandru Ioan		
Proiectat de	ark DAMIANI Alexandru Ioan		
PROIECTAT DE	ark DAMIANI Ioan		
<table border="1"> <tr> <td> FAZA PROIECT Elaborare plan de zonă (scara 1:5000) </td> <td> PLAN URBANISTIC DE DETALIU AL PLANULUI DE ZONĂ Elaborare plan de zonă (scara 1:5000) </td> </tr> </table>		FAZA PROIECT Elaborare plan de zonă (scara 1:5000)	PLAN URBANISTIC DE DETALIU AL PLANULUI DE ZONĂ Elaborare plan de zonă (scara 1:5000)
FAZA PROIECT Elaborare plan de zonă (scara 1:5000)	PLAN URBANISTIC DE DETALIU AL PLANULUI DE ZONĂ Elaborare plan de zonă (scara 1:5000)		
Numar proiect	GD016		
Iulian 2017			



Extras PUG Municipiul Alba Iulia 2012– în vigoare:

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (instituti, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel puțin 30% din ADC).

Zona mixta poate fi atat de forma liniara in plan dacă este dispusa in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale, a centrelor de cartier si in locurile de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, noduri de transport public etc) cat si de forma areala (centre de cartier inclusiv pentru Barabant, Micesti, Oarda si Paclisa, platforme industriale in conversie ca zone mixte, noi grupari functionale etc.). In cazul zonei mixte areale, de la caz la caz si in raport cu dimensiunile terenului, devin necesare circulatii carosabile si pietonale (strazi sau pietete), scuaruri, parcaje publice, ceea ce conduce la elaborarea unui PUZ.

In zona mixta se admite conversia locuintelor existente la parter, in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 30% din CUT.

Orice interventie in zonele protejate necesita elaborarea PUD avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentele existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

Este recomandabil ca, pentru orice UTR din zona mixta care provine din schimbarea functionala a unei zone de locuit existente prin noi constructii si/sau prin conversia blocurilor de locuinte existente, sa se elaboreze un Plan Urbanistic Zonal care sa cuprinda si UTR-urile adiacente situate in lungul arterei/arterelor de circulatie, in dublul scop: asigurarea atat a calitatii imaginii urbane, cat si a bunei functionari a zonei preponderent rezidentiale.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

MP - Zona mixta situata in aria protejata

-str. Regina Maria, str. Trandafirilor, b-dul Ferdinand I pana la intersectia cu str. Dobrogei.

-Punerea in valoare a sitului arheologic de pe str. Munteniei - Locuinta guvernatorului provinciei romane.

MA - Zona mixta situata in afara ariei protejate

MA 1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+10 niveluri

MA 2 –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+4-5 niveluri

MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri

Interventiile in zona siturilor arheologice marcate pe plansa A06, clasate, aflate in Repertoriul Arheologic National, dar neclasate sau in zonele cu potential arheologic, se vor face numai cu avizul DJCPN Alba.

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prescriptiile tuturor Regulamentelor de Urbanism ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior, a caror lista este anexata pe plansa A06-UTR .



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

MP + MA - sunt admise următoarele utilizări:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- **loisir si sport in spatii acoperite;**
- parcaje publice;
- L- ocuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatuiind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA + MP

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale

MA

- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

MP + MA - se interzic următoarele utilizări:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;



- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

MP-

- se va mentine parcelarul existent

MA -

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

MP - conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- in zonele protejate se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructiile se vor amplasa fie pe aliniament, fie cu o retragere similară cu cea a constructiilor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente;

MA - conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;

- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;

- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

MP + MA - (conform PUD in zona protejata) cu urmatoarele recomandari:

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;

- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand



prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă și zona de locuit, în cazul în care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor să fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate și de protecția muncii);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

MP + MA - (conform P.U.D în zona protejată)

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

MP + MA - cu următoarele condiționari:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

- pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri;

- se pot realiza pasaje și curte comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să pastreze permanent amprenta lotizării anterioare;

- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

MP + MA - cu următoarele condiționari:

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.



ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

MP - conform P.U.D., pentru zona protejata, cu urmatoarele conditionari:

- se va respecta alinierea la cornisele existente

MA 1+ MA2 - cu urmatoarele conditionari:

- se admit ca exceptie inaltime de maxim P+10 niveluri numai in grupari de volume in zone mixte dezvoltate areal si nu ca insertii izolate, in fronturile existente

- inaltimea maxima a cladirilor P+5 niveluri ;

- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

- in toate cazurile pentru inaltimei P+5 – P+10 niveluri, se vor face justificari suplimentare prin P.U.Z. tinand seama de inscrierea in caracterul zonei, de armonizarea cu vecinatatile imediate si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe fortificatiile Cetatii si de pe traseul viitorului drum expres

MA 3 - cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

MP - conform P.U.D. in zone protejate, cu urmatoarele conditionari:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile insertii propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de monumentele de arhitectura existente sau propuse pentru a fi declarate, precum si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura si relief fatadelor, materiale de constructie, culoare, firme, afisaj;

- se va acorda atentie aspectului cladirilor care intra in relatie de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură si cu Cetatea;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- se interzice alterarea aspectului arhitectural al cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare, acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, acoperirea plinurilor fatadelor cu reclame;

- in cazul locuintelor care se mentin la parterul cladirilor situate pe aliniament se interzice inlocuirea ferestrelor traditionale din doua canate de forma unui dreptunghi vertical, cu ferestre in trei canate care degradeaza aspectul arhitectural al cladirilor; ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea in spre interiorul cladirii iar grilajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia de aliniament;

- se admite in zona mixta utilizarea curtilor pentru accesul publicului la diferite functiuni comerciale si servicii, cu amenajarea peisagistica si protectia spatiului ramas pentru locuinte;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile in culori si cu texturi similare cu cele ale cladirilor din zona protejata;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

- la cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii etc.) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice;



- la cladirile propuse se recomanda o expresie arhitecturala retinuta, in acord cu caracterul zonei. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50X50 cm, amplasate la limita sau inafara domeniului public;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;
- se va pastra imaginea de front continuu la strada;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse, se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.

MA - cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

MP + MA - cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

MP + MA - cu urmatoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;

- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

MP -

- in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale; daca acestea vor fi deschise permanent sau numai in timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite functiuni dar curtea va ramane aferenta numai locatarului principal, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj transparent (pentru separarea spatiului privat de cel public si pentru securitatea locatarilor), prin care se va asigura luminarea gangului si se va permite turistilor si trecatorilor perceperea spatiului si amenajarii curtilor;

se vor conserva gardurile originale existente.

MA - cu urmatoarele recomandari:



- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- la autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

MP - conform P.U.D. zona protejată;

MA 1 + MA 2 + MA3 - cu următoarele condiționari:

- în afara zonei protejate - POT maxim = 70%

- pentru funcțiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectându-se POT-ul maxim

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

MP - conform P.U.D. zona protejată;

MA 1 + MA2 - cu următoarele condiționari:

CUT maxim = 4,9 mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice;

- din valoare CUT pe întreg U.T.R., un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;

- pentru funcțiunile publice se va elabora PUD.

MA 3 - cu următoarele condiționari:

CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice;

- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;

- pentru funcțiunile publice se va elabora PUD.

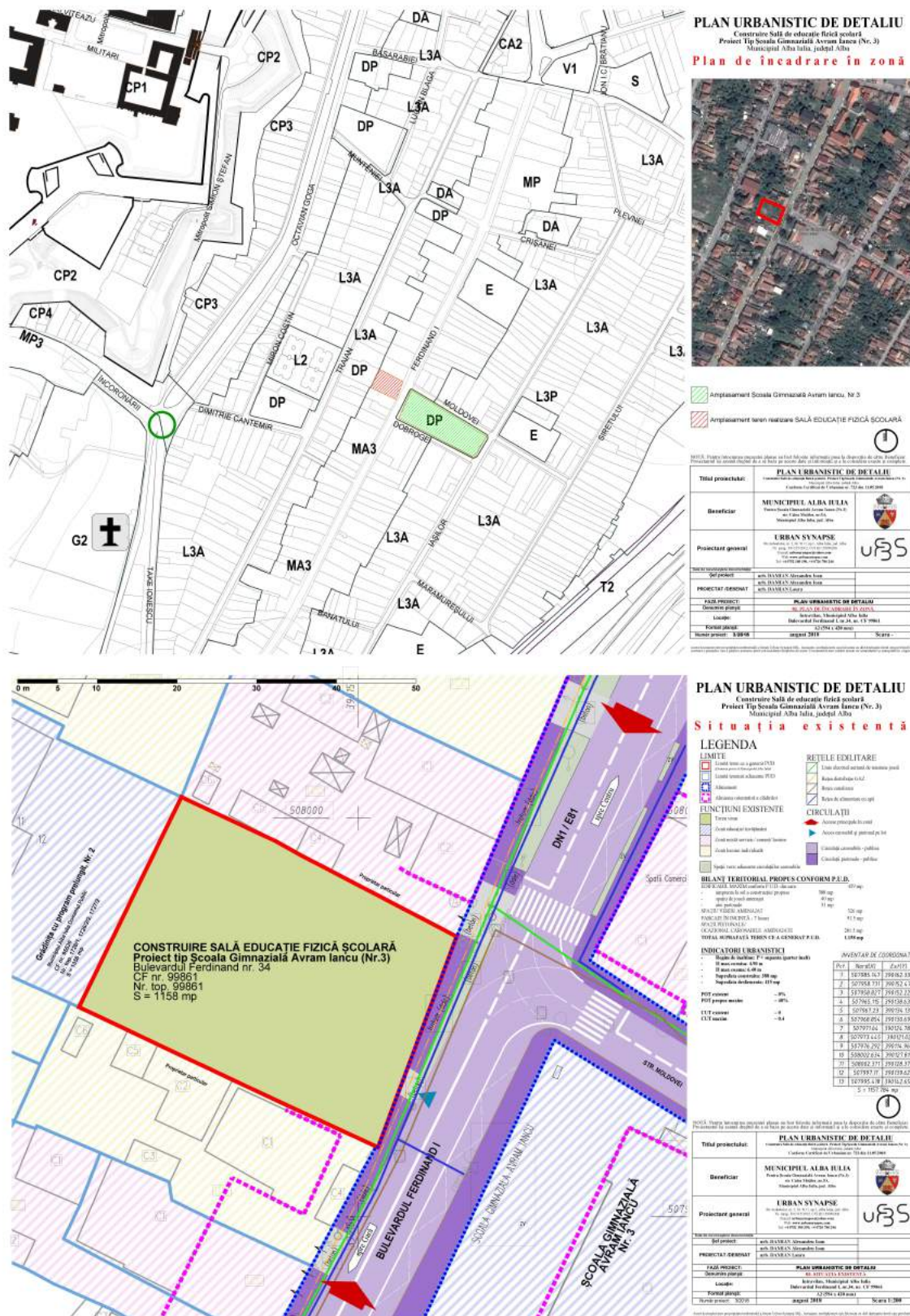
2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.

Nu este cazul.



3. Situația existentă





Conform certificatului de Urbanism 723 din 11.05.2018

Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI, extras CF nr. 99861, nr. cad. 99861, nr. top. 99861, având categoria de folosință Curți Construcții în suprafață de 1.158 mp.

Imobil: categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1.158 mp este situat, conform PUG avizat și aprobat, în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Drept de proprietate: Municipiul Alba Iulia - DOMENIU PRIVAT

Sarcini/servituți: Nu sunt

Regimul economic – conform CU

Folosința actuală: curți construcții în suprafață de 1.158 mp.

Destinația:

- stabilită prin documentațiile de urbanism:
 - o conform PUG aprobat, UTR = MA3
- funcțiuni permise: MP + MA - sunt admise următoarele utilizări:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
L- ocuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatunind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

Regimul tehnic – conform CU

POT maxim = 70%

CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp în UTR MA3 conform PUG Alba Iulia

- Procentul de ocupare a terenului adoptat nu va afecta structura urbană existentă și caracterul zonei
- Regimul de aliniere a terenului este la Bulevardul ferdinand I
- Înălțimea maximă a construcțiilor: P+3
- Echipare cu utilități: terenul este racordat la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, la rețeaua de apă și canalizare, la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.
- Circulații, accese, parcaje necesare: accesul se va face din Bulevardul Ferdinand I, iar parcajele vor fi amenajate pe parcelă.
- Retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei se vor stabili prin P.U.D., cu respectarea Codului Civil și cu condiția să nu se lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate. Se vor prezenta amplasarea, conformarea









și volumetria construcției.

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi la faza P.U.D. studiu de însorire care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

Accesibilitatea la căile de comunicație

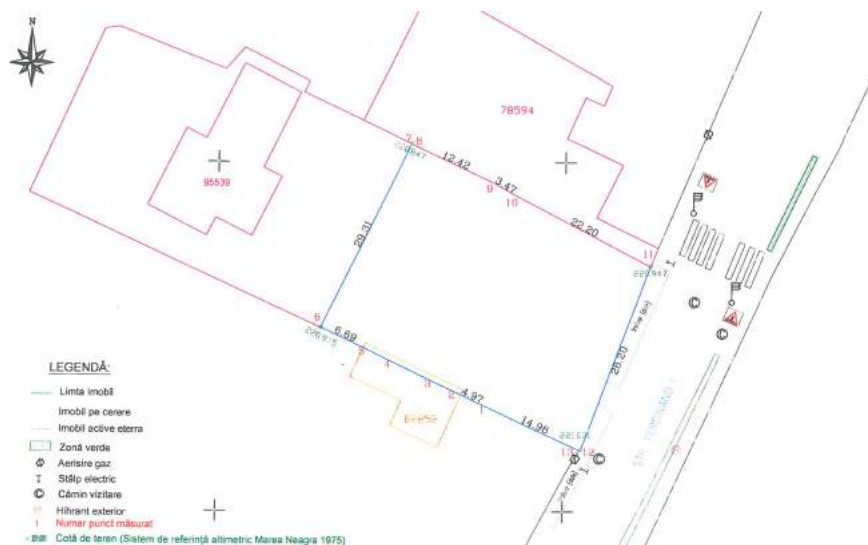
Terenul are acces direct pe latura de estică la Bulevardul Ferdinand I (DN1 / E81).



Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela are o suprafață de 1.158 mp și formă regulată, dreptunghiulară și cu laturi de:

- 28.20 m la est
- 41.41 la sud
- 29.31 la vest
- 38.09 la nord





Vecinătățile terenului sunt:

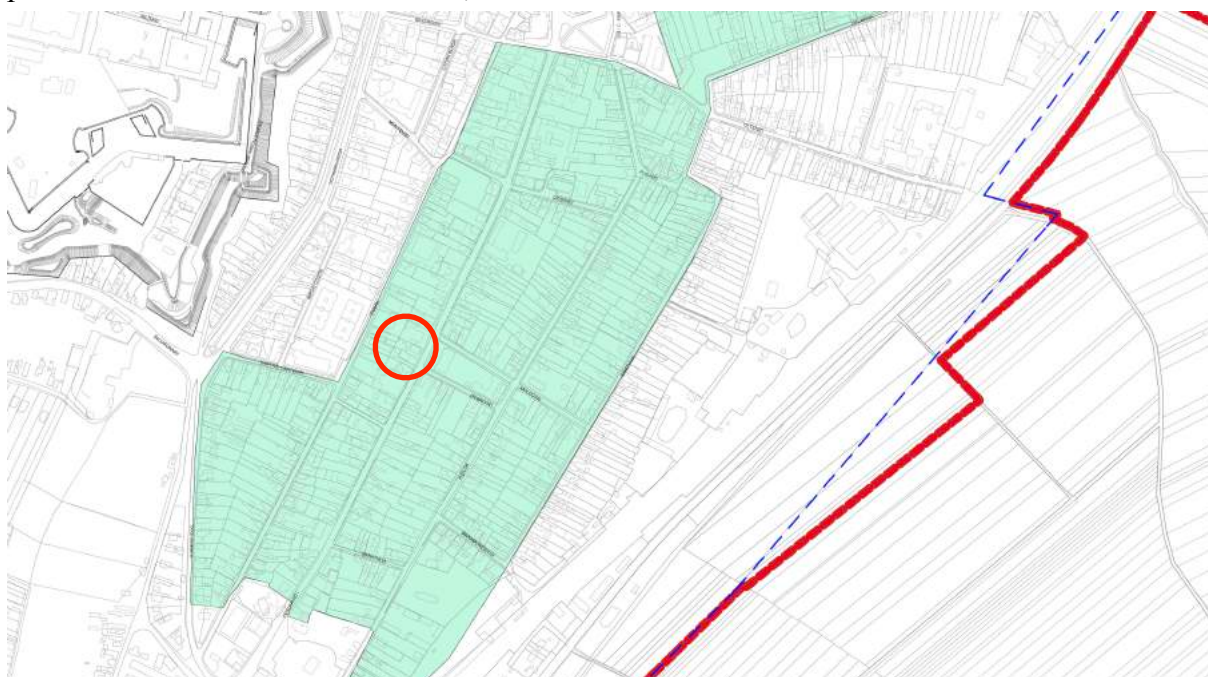
- La est: domeniu public – Bulevardul Ferdinand I
- La sud: proprietate privată
- La vest: domeniu public - Grădinița cu program prelungit Nr. 2, Alba Iulia
- La nord: proprietate privată

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona are un caracter special, făcând parte dintr-un parcellar istoric de secol XVIII-XIX, conform PUG Alba Iulia.



Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar coerent, dezvoltat adiacent unei artere principale de circulație, ocupat preponderent cu funcțiuni mixte (locuire individuală, servicii de interes local, comerț, servicii profesionale).

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu prezintă valoare arhitectural-ambientală scăzută, majoritatea dintre acestea suferind transformări majore în ultimii 40 de ani. Cu toate acestea se mai găsesc în imediata vecinătate a imobilului în studiu construcții istorice, cu valoare arhitectural ambientală mare. Un exemplu este constituit chiar de Școala Gimnazială “Avram Iancu” (Nr. 3) situată vizavi de imobilul în studiu, care, prin PUG Alba Iulia, este propusă spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, ca monument de clasă B. (vezi imaginea de mai jos - Extras PUG Alba Iulia - Propunere clasare monumente)



Foto teren în studiu - viitorul amplasament al sălii de sport

Destinatia clădirilor

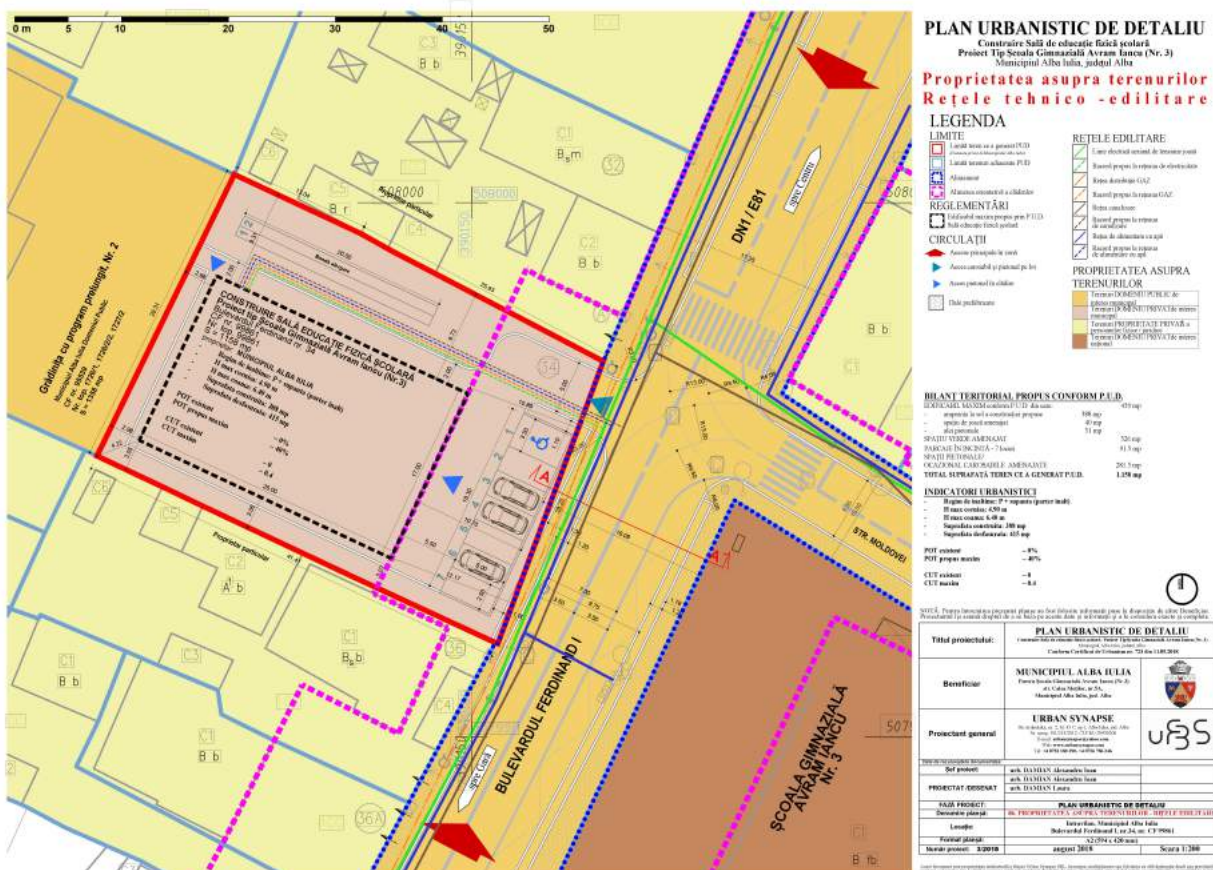
Se dorește construirea unei săli pe baza unui proiect-tip. Proiectul va suferi un proces de adaptare, dacă acest lucru va fi necesar.

Sala este destinată activităților sportive necompetiționale, sporturile ce pot fi practicate aici fiind gimnastica, lupte, șah, baschet necompetițional etc. Suprafața utilă a sălii este dimensionată, conform normelor, pentru tipul de activități menționate mai sus. Sala nu va putea fi folosită pentru alte scopuri sau pentru practicarea altor tipuri de sporturi care necesită suprafețe mai mari și spațiu de garda în jurul terenurilor.

Nu sunt excluse alte întrebuințări non-sportive ale sălii (serbări, prelegeri etc.), dar pentru extinderea gamei funcționale se vor obține avize de funcționare de la serviciile de pompieri, DSP, Ministerul Învățământului etc., precum și din partea proiectantului și a ordonatorului de credite, și în nici un caz nu vor depăși capacitatea de evacuare a sălii.

În funcție de amplasament, sala va funcționa în conexiune cu un teren pentru practicarea sportului în aer liber.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate



Întreaga parcelă cu suprafața de 1.158 mp care face obiectul PUD-ului se află în domeniu privat al Municipiului Alba Iulia.

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord și sud, pe laturile de est și vest învecinându-se cu domeniu public de interes municipal, respectiv cu Bulevardul Ferdinand I la est și Grădinița cu program prelungit Nr. 2 la vest.



Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pentru realizarea acestui studiu s-au luat în calcul următoarele condiții geo-climatice:

- Incarcari: incarcari normate conform sandardelor din Romania;
- Incarcari (SR-EN 1991-1-1-2004/AC:2009): incarcari permanente si utile;
- Incarcare din zapada (Normativ CR 1-1-3/2012): $S_{0,k}=2,50 \text{ kN/mp}$
- Incarcarea din vint (Normativ CR 1-1-4/2012): $q_b=0.70 \text{ kPa}$
- Incarcarea seismica (Normativ P100-1/2013): $T_c=0.70s$, $a_g=0,30g$, $\gamma=1,0$
- Clasa de importanta : “III”- conform P 100-2013
- Categoria de importanta: “C”- aprobat prin H.G. 766-1997
- Teren de fundare : $P_{conv}=200 \text{ kPa}$ - valabila pentru $D_f=2,0m$

S-a presupus ca terenul pe care se va amplasa constructia va prezenta o declivitate mai mica sau cel mult egala cu 1%.

Combinatia pentru valorile incarcarii din zapada, vant si seism luate in considerare este acoperitoare pentru aproximativ 90% din teritoriul tarii.

Luand in considerare faptul ca avem o structura din metal si ca teritoriul de intersectie dintre zonele cu valoarea incarcarii din zapada si valoarea incarcarii din vant maxime se intersecteaza cu o zona cu incarcare din seism relativ medie ($0.25 \text{ g}..0.30g$) s-a optat pentru alegerea unei zone cu incarcare maxima din zapada $S_{0,k}=2.50 \text{ kN/m}^2$ si mare din vant $q_b=0.70 \text{ kPa}$ in detrimentul unei valori maxime din seism optandu-se pentru o valoare a incarcarii din seism de $T_c=0.70s$, $a_g=0,30g$ (valoarea maxima normata la noi in tara fiind de $T_c=1.60s$, $a_g=0,40g$)

Actiunile care nu pot exista fizic simultan nu se iau în considerare împreuna în grupari de actiuni/efecte structurale ale actiunilor. (Vezi CR 0-2012: Cod de proiectare. Bazele proiectarii constructiilor)

Fundatiile au fost dimensionate pentru un teren cu o presiune conventionala de $P_{conv}=200 \text{ kPa}$ (pt. adancimi de fundare de 2m si latimi ale fundatiei de 1m) la $D_f=-1.40$ fata de CTN. Conform NP 112-2013 adancimea maxima de fundare este de 1.10m fata de ctn in cele mai defavorabile zone.

Adâncimea apei subterane

Apa subterană sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată la adâncimi variabile datorită structurii încrucișate cu frecvente efilări de strate la 3,80-4,60m de la cota terenului natural actual cu posibilități de ridicare în perioadele bogate în precipitații.

Nivelul pânzei freatice este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local cât și cu nivelul hidrostatic al râului Mureș.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c)

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g=0,10g$ și $T_c=0,7sec$.



Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

Conditii climatologice de amplasament

Avand in vedere evolutia preturilor la energie si caracterul activitatilor ce se vor desfasura in cladire, izolarea termica se va face pentru conditiile climatice usor mai defavorabile decat cele conforme cu incadrarea in zona climatica I.

Proiectul tehnic va fi dimensionat pentru urmatoarele conditii climatice : - vant – valoarea presiunii dinamice $q_b=0.70$ kPa
- zapada – greutate maxima 250 kg/m²
- temperatura – zona II, temperaturi pana la -15 grade

Actiunea zapezii

Conform CR-1-1-3/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol, pentru un interval mediu de recurenta IMR = 50 ani, $s_0, k = 2.50$ kN / mp.

Actiunea vantului

Conform CR-1-1-4/2012 - Cod de proiectare; actiunea vantului, valoarea caracteristica a presiunii de referinta determinata din viteza de referinta mediata pe 10 minute si avand intervalul mediu de recurenta IMR = 50 ani este de 0.7 kPa, iar categoria terenului se va considera a fi de tip III (zone cu densitate redusa a constructiilor).

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar coerent, cu parcele rectangulare, dispuse perpendicular pe Bulevardul Ferdinand I, specific unei zone istorice, ocupat preponderent cu funcțiuni mixte (locuire individuală, servicii de interes local și comerț, servicii profesionale).

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu au o stare bună și prezintă valoare arhitectural-ambientală scăzută, cu anumite excepții punctuale conform pieselor desenate și al studiului istoric aferent PUG Alba Iulia 2012. Regimul de înălțime preponderent în zonă este de P, dar există și construcții P+1.

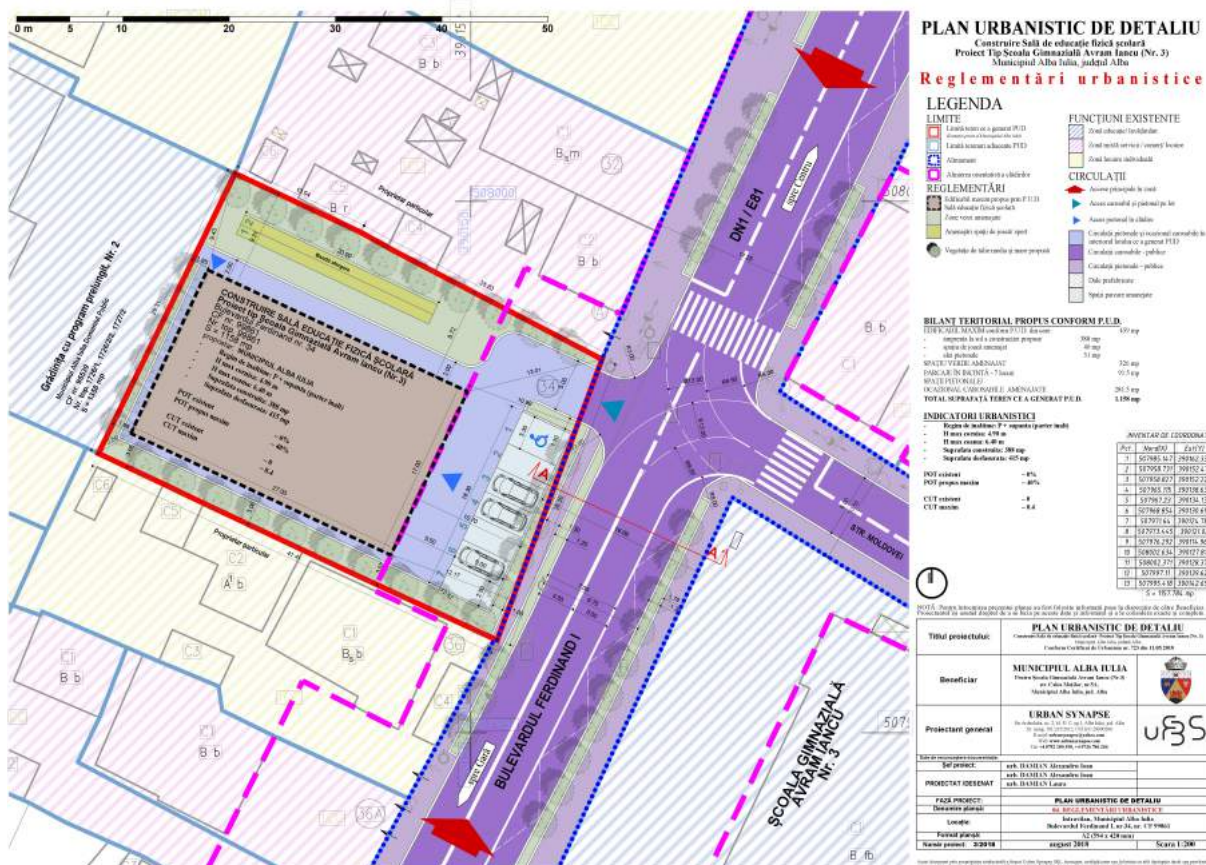
Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- telefonie
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz

4. Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:



Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea unei săli de educație fizică școlară - proiect tip Școala gimnazială Avram Iancu (Nr. 3).

Pentru creșterea calitatii urbane si indeplinirea cerintelor de functionare, construirea unei sali de educatie fizica scolara la standarde de calitate corespunzatoare pentru SCOALA GENERALA AVRAM IANCU (NR. 3) este o necesitate imediata.

Oportunitatea studiului deriva, in principal, din necesitatea reglementarii modului de amplasare si conformare a unei investitii in vederea proiectarii si executarii salii de educatie fizica scolara de la COMPANIA NATIONALA DE INVESTITII SC CNI SA, avand proiectant general SC TECON SRL.

Descrierea programului tip de Sali de Educatie Fizica Scolara:

Programul de Sali de Educatie Fizica Scolare a fost conceput pentru dotarea unitatilor scolare cu numar mic de elevi sau rezerve reduse de teren, pentru medii rurale si ocazional medii urbane.

Aspectul general al salii a fost conceput în ideea integrării în medii dominate de construcții cu acoperiș, în zone cu densitate construită redusă și regim de înălțime general de P+1E. Problema integrării stilistice în alte tipuri de vecinătăți trebuie analizată în prealabil.





Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Caracteristicile construcției propuse:

- ▶ Sala educatie fizica scolara, avand functiuni:
 - Principale – sala sport
 - Secundare – vestiare schimb
 - Conexa – circulatii, grupuri sanitare, spatii tehnice
- ▶ In plan cladirea este formata din doua dreptunghiuri alipite, usor deplasate unul fata de celalalt. In linii generale constructia se inscrie intr-un dreptunghi de dimensiuni 17 x 26.65 m.
 - **Regim de inaltime: P + supanta (parter inalt)**
 - **H max cornisa: 4.90 m**
 - **H max coama: 6.40 m**
 - **Suprafata construita: 388 mp**
 - **Suprafata desfasurata: 415 mp**

Incadrarea în clasa de importanță

- Categoria de importanta C-normala
- Clasa de importanta III
- Grad de rezistenta la foc II
- Risc general de incendiu - mic
- Tipul clădirii: civilă obișnuită

Structura de rezistenta:

Infrastructura

Fundatiile sunt izolate compuse din bloc de beton si cuzinet, ele sunt legate intre ele cu grinzi de fundare din beton armat monolit. Pentru spatiul anexa fundatiile sunt continue din beton si centuri din beton armat.

Suprastructura

Stalpii sunt propusi a fi realizati din profile metalice, tip Europrofile. Nu se vor lua masuri speciale de protectie la incendiu a structurii metalice.

Peste grinzile metalice ale structurii se vor distribui pane metalice la distante optime pentru a sustine panourile invelitorii.

Pe directia transversala cadrele metalice sunt dispuse la aproximativ 3.60 m distanta. Pe distanta longitudinala structura metalica este contravantuata.

In plan orizontal acoperisul va functiona ca o saiba prin conlucrarea panelor metalice cu panourile rigide fixate de acestea.



Descriere functionala:

Cladirea are o structura cu doua nave, nava stanga (intre axele A si B), cu o deschidere de 9.30 metri, fiind destinata suprafetei de joc. Nava dreapta (intre axele B si C), cu deschidere de 6.80 metri adaposteste spatiile anexe.

Corpul anexelor este de inaltime mai joasa, fapt care este exploatat pentru a obtine panta inegala a sarpantei.

Suprafata ocupata la sol este de 388 metri patrati, in timp ce aria desfasurata este de 415 metri patrati (incluzind supanta).

Volumul ocupat de cladire (calculat la interiorul anvelopantei) este de 1715 metri cubi.

Inaltimea maxima (la coama) este de 6.40 metri fata de nivelul terenului (5.90 metri fata de cota +/- 0,00).

Cota terenului este considerata la aproximativ - 0.50 metri fata de cota de intrare.

SPATII INTERIOARE:

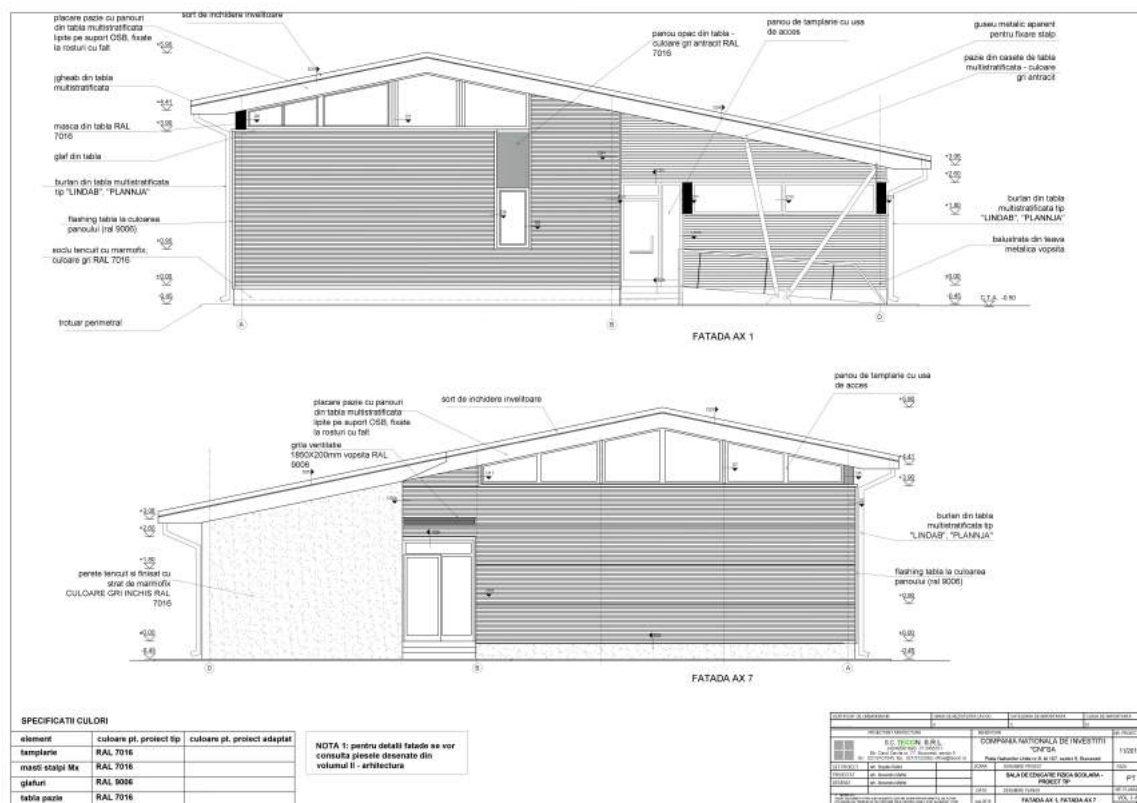
- suprafata de joc 170.00 mp
- depozit materiale sportive 14.50 mp
- cabinet medical 12.40 mp
- culoar de distributie 29.40 mp
- windfang de acces 3.80 mp
- scara pentru acces la supanta 8.00 mp
- vestiar baieti 1 - 15.13 mp
- vestiar baieti 2 - 15.10 mp
- vestiar fete 1 - 14.70 mp
- vestiar fete 2 - 14.70 mp
- dusuri baieti 5.60 mp
- dusuri fete 5.55 mp
- grup sanitar baieti 6.20 mp
- grup sanitar fete 6.20 mp
- spalator baieti 7.60 mp
- spalator fete 7.60 mp
- birou/vestiar profesor 13.10 mp
- grup sanitar profesor 4.80 mp
- dus profesor 1.80 mp
- spatiu liber supanta 6.20 mp
- centrala termica 12.20 mp





ပရိသ

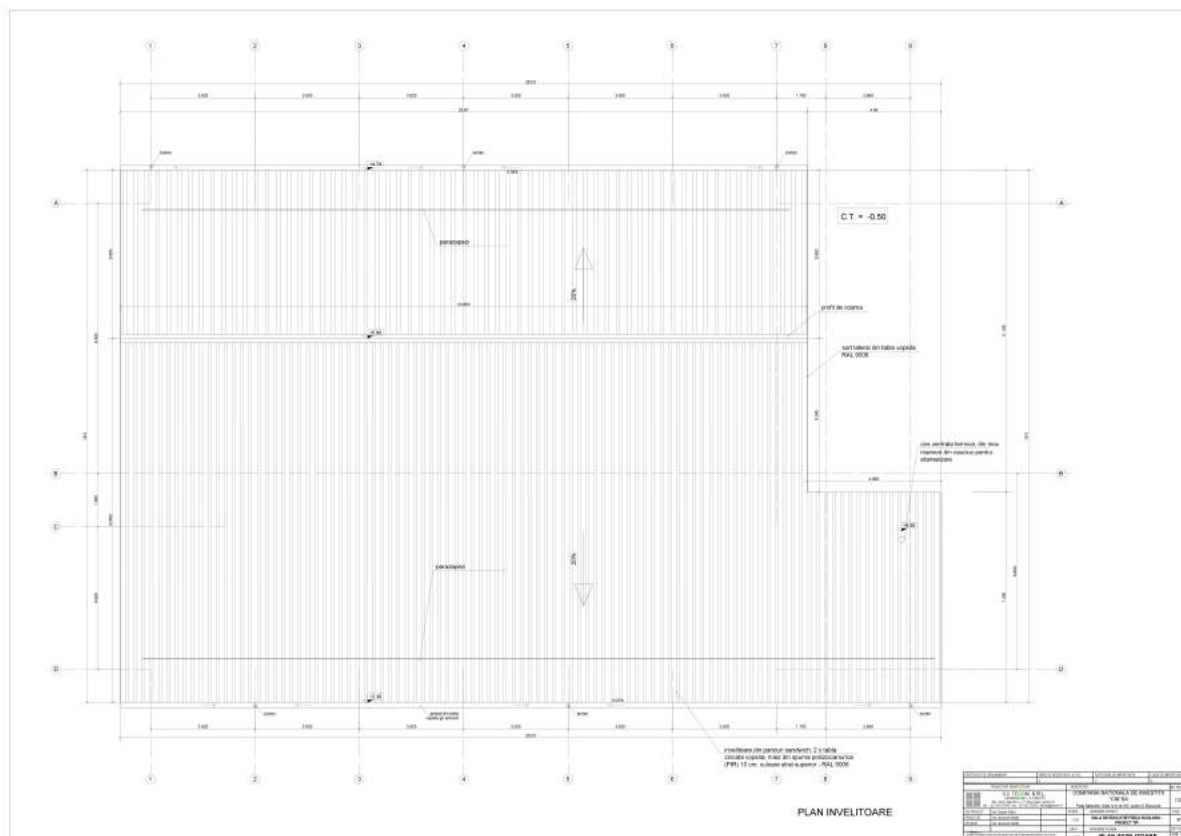
URBAN SYNAPSE.
biro de proiectare urbanism





ပရိသတ်

URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism





Sala va fi utilizata in regim nepermanent, in general in perioada desfasurarii orelor de curs. Sala poate fi utilizata de catre un grup (o clasa) de 30 de elevi. In cazul in care doua grupe au ore succesive de educatie fizica se va intrebuinta si al doilea vestiar de catre clasa care urmeaza sa inceapa ora, astfel incat nu se va intersecta cu elevii clasei care vine la vestiar dupa terminarea orei precedente.

Nu va exista un post permanent pentru personal de supraveghere sau intretinere.

Actiunile curente de inchidere si deschidere a salii, control al vestiarelor etc. vor reveni profesorilor de educatie fizica.

Cladirea va contine un teren pentru executii fizice, cu dimensiuni libere de aproximativ 9x18 metri. Terenul nu va putea fi divizat in terenuri mai mici si nu este destinat practicarii sporturilor cu mingea si in general a sporturilor care implica alergare cu exceptia exercitiilor fizice sub supravegherea unui cadru didactic.

Sala are doua grupuri de vestiare cu grupuri sanitare si dusuri pentru elevi, divizate 50% - 50% pentru baieti si pentru fete.

Fiecare vestiar contine doua incaperi de vestiar de aproximativ 15 metri patrati, pentru situatiile in care doua clase folosesc sala consecutiv.

Vestiarele sunt accesibile dinspre zona tampon catre sala - zona de spalator.

Incaperile vestiarelor sunt separate de incaperea pentru dusuri si de grupurile sanitare.

Pentru conformarea grupurilor sanitare s-a respectat anexa nr.XVII din NP 010-97.

Incaperile vestiarelor vor contine banchete continue cu sezut din lemn si structura metalica. Nu se vor monta lockere, hainele fiind agatate in cuiere dispuse deasupra fiecarui loc.

Nu exista grupuri sanitare aferente salii. In timpul programului elevii vor folosi grupurile sanitare din vestiare.

Spatiul pentru profesori (grupuri sanitare, vestiar/birou) a fost dispus la supanta, in cadrul salii, fiind astfel separat de spatiile elevilor. Biroul are perspectiva directa asupra salii, permitind cadrelor didactice sa supravegheze activitatea din sala si din birou.

Nu exista separare pe sexe a grupului sanitar. Se presupune ca pentru institutii de invatamant de dimensiuni mici nu exista mai multe cadre didactice pentru educatie fizica. Spatiul existent permite reconformarea partiala a vestiarului si a grupurilor sanitare, daca este cazul.

Depozitul este pozitionat la parter, cu acces direct dinspre sala. Sunt prevazute usi duble pentru a se putea manevra aparate sportive de dimensiuni mai mari.

Pentru aducerea aparatelor in sala se va deschide si a doua foaie de usa de la intrarea secundara sau de la windfang.

La dimensiunile prevazute se pot depozita: mese de ping-pong pliabile, saltele (fie suprapuse, fie rulate), aparate usoare pentru exercitii de intretinere, trambuline, capre etc.

Obiectele de dimensiuni mici vor fi depozitate in rafturi atasate de unul dintre pereti: mingi medicinale, palete, mingi de ping-pong, extensoare etc.

Cabinetul medical este deasemenea situat la parter, cu acces direct din sala de sport. Cabinetul va avea un lavoar si un pat de 90x2.10 metri, precum si dulap de medicamente, scaun si masa pentru cadrul didactic/cadrul medical.

Din motive de siguranta centrala termica a fost amplasata la o extremitate a cladirii, practic inafara acesteia.



Cu o suprafață de 12.50 metri patrati încăperea poate adăposti centrala preconizată de 80 KW.

Centrala este accesibilă exclusiv din afară clădirii, din zona intrării de serviciu, de pe platforma ridicată la cota +/- 0.00. Centrala este prevăzută cu geam care îndeplinește condițiile minime privind suprafața de explozie. Geamul va fi simplu, din sticlă de 4 mm, nearmată.

Amenajări exterioare construcției:

Amenajarea terenului exterior construcției face parte din prezenta reglementare a documentației de urbanism.

Se propune amenajarea de alei pietonale și/sau ocazional carosabile semiprivat, care să facă legătura pe direcție est - vest între bulevardul Ferdinand I (Școala Gimnazială Avram Iancu, nr. 3) și Grădinița cu program prelungit Nr. 2.

De asemenea accesul la locurile de parcare amenajate pe parcelă se face de pe o alee de acces dispusă pe latura de est a lotului, adiacentă accesului principal în sala de sport și deservește un număr de șapte locuri de parcare.

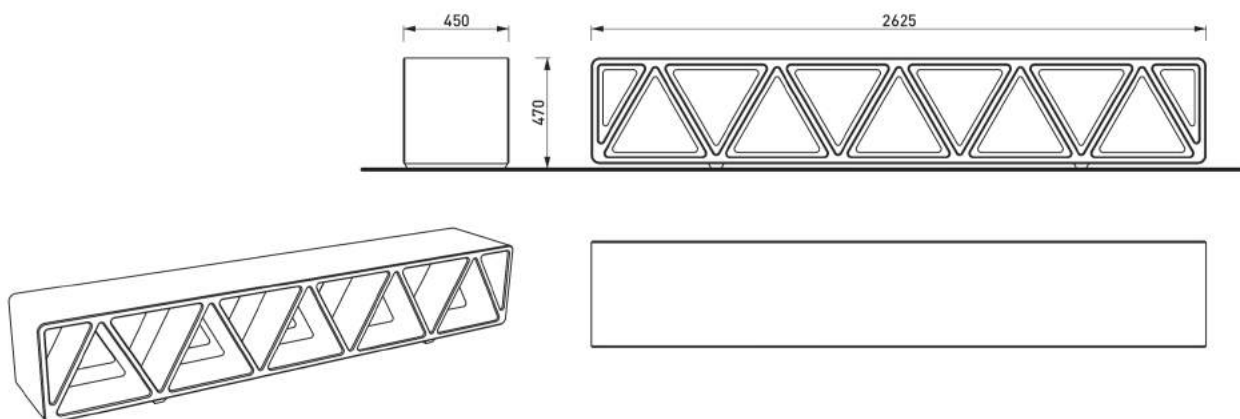
Spațiile verzi sunt propuse a fi amenajate minimal prin plantarea de gazon și arbori de talie medie și mare dispuși perimetral lotului.

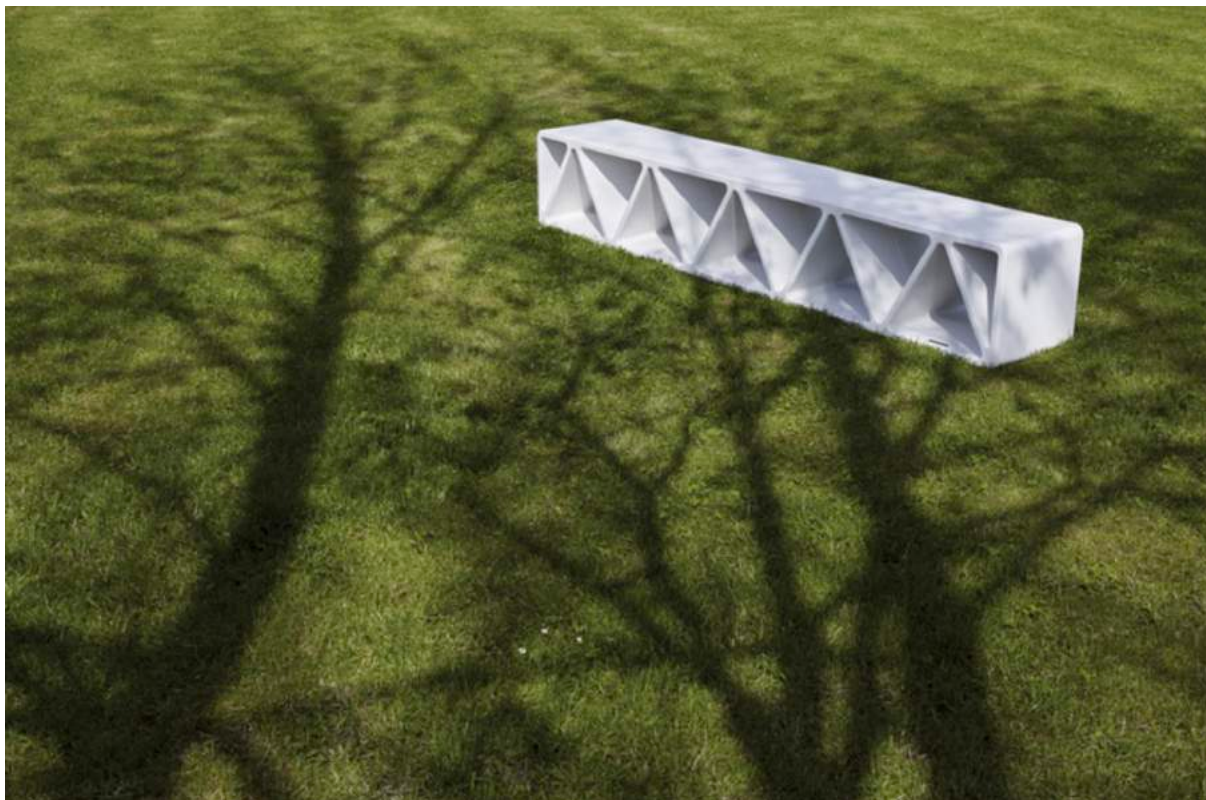
Au fost propuse două spații de joacă pentru copii, unul dispus în partea de Nord - Est a construcției, care constă în amenajarea unor benzi pentru alergare viteză, altul adiacent accesului secundar în sala de sport care constă în amenajarea unui spațiu de joacă multifuncțional.

Mobilier urban

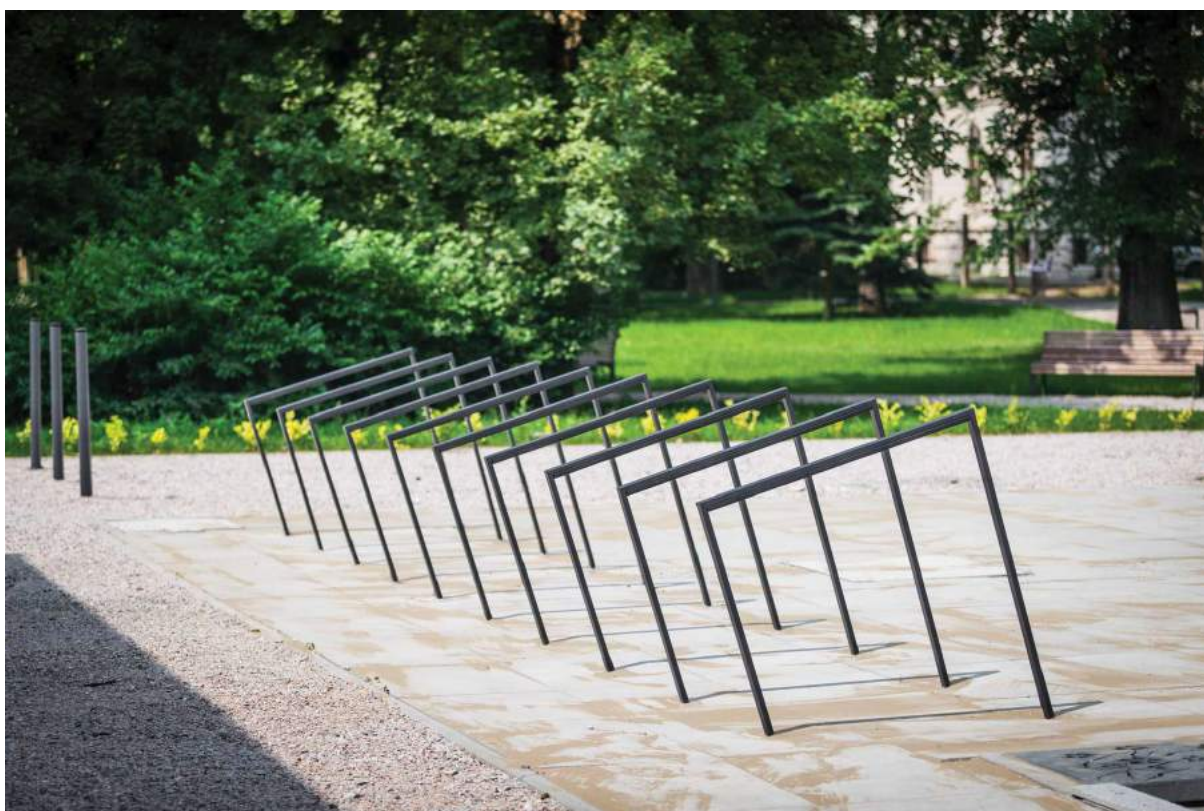
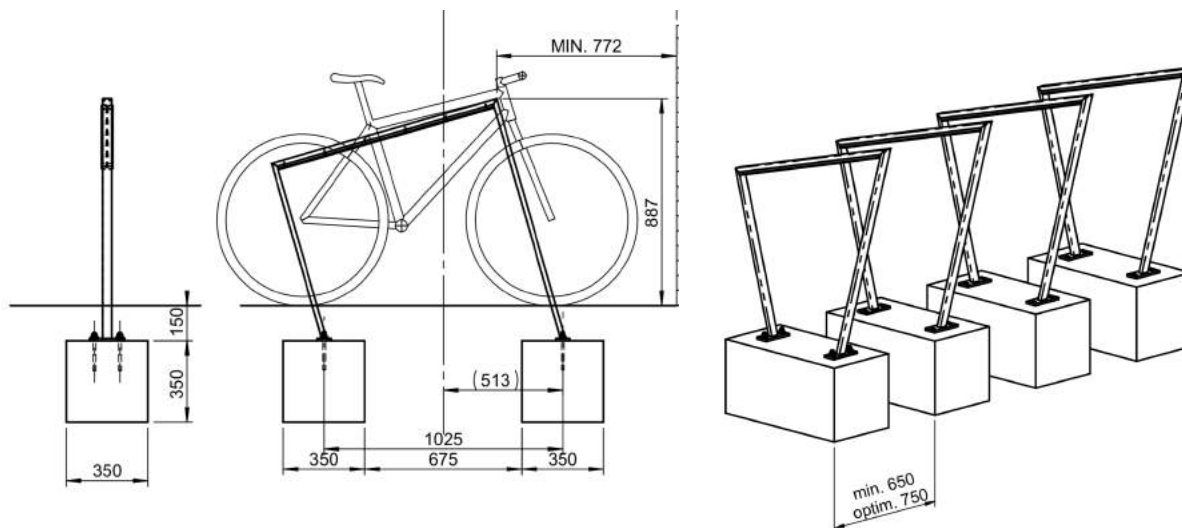
Adiacent construcției sălii de educație fizică școlară sunt propuse spre amplasare și obiecte de mobilier urban specifice după cum urmează:

- 4 bănci pentru odihnă
- 1 rastel biciclete cu minim 4 locuri
- 6 cosuri pentru depozitarea selectivă a deșeurilor
- 1 pavilion multifuncțional





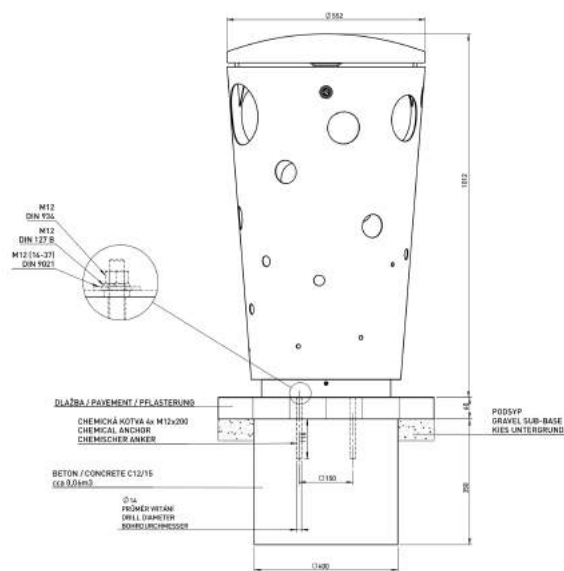
Bancă odihnă



Rastel biciclete



Pavilion multifuncțional



Coșuri depozitare selectivă a deșeurilor



Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	1.158 mp
- Regim de înălțime: P + supanță (parter înalt)	
- H max cornișă: 4.90 m	
- H max coama: 6.40 m	
- Suprafața construită: 388 mp	
- Suprafața desfășurată: 415 mp	

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.D. din care:	459 mp
- amprenta la sol a construcției propuse	388 mp
- spațiu de joacă amenajat	71 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	326 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ - 7 locuri	91.5 mp
SPAȚII PIETONALE/ OCAZIONAL CAROSABILE AMENAJATE	281.5 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.	1.158 mp

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Noua construcție va avea o volumetrie simplă de paralelipiped dreptunghic, cu accente discrete în fațade.

Distanța propusă față de construcțiile de pe loturile vecine va fi de:

- 10 m față de construcția dispusă la N-E
- 40 m față de construcția dispusă la S-E (Școala Gimnazială Avram Iancu nr.3)
- 3,70 m față de construcția dispusă la S-V
- 17,60 m față de construcția dispusă la N-V (Grădinița cu program prelungit nr.2)

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza direct din Bulevardul Ferdinand I.

Șapte (7) spații de parcare vor fi accesibile printr-o alee ocazional carosabilă amenajată pe lot, dispusă pe latura estică a lotului, cu acces direct din Bulevardul Ferdinand I.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza direct din Bulevardul Ferdinand I, pe aleea amenajată propusă prin prezentul proiect.



Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

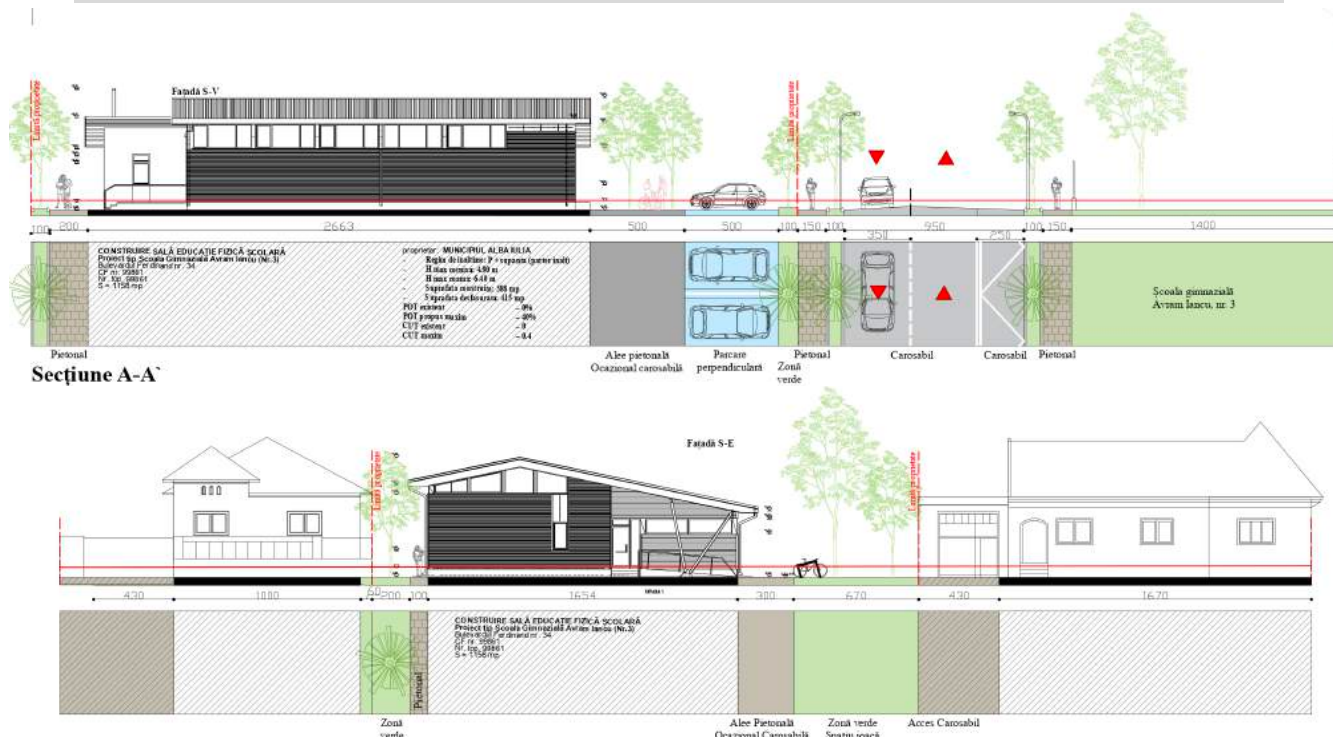
Având în vedere poziția parcelei și relația acesteia cu Bulevardul Ferdinand I, se propune realizarea unui acces pietonal/ ocazional carosabil direct din domeniu public, cu un profil de 5,4 m care face legătura cu zona de parcaje propuse pe latura de S-E a parcelei, zonă din care va fi realizat și accesul principal la obiectivul propus (sala de sport).

De asemenea este propusă și o alee pietonală dispusă pe latura N-E a sălii de sport, care face legătura și cu grădinița cu program prelungit nr.2.

Perimetral obiectivului propus este amenajată o alee pietonală cu profil de 1m.

Dispus pe latura de N-V a lotului, separat de spațiile verzi amenajate, este propus și un spațiu de joacă în aer liber cu o suprafață de aproximativ 54 mp.

Profile transversale caracteristice



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

Terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă cu densitate scăzută și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural.

De asemenea, terenul este plat, astfel, construcția propusă nu trebuie să se adapteze la panta terenului.

Pentru realizarea infrastructurii terenul va fi curățat de vegetație și se vor decoperta circa 20 cm de strat de pământ vegetal pe suprafața terenului construibil.

Săpăturile pentru fundațiile continue și locale se vor face manual cu taluz vertical la cotele în plan de fundare din proiect.



Pământul vegetal rezultat în urma săpăturilor se va evacua și depozita. O parte din pământul argilos rezultat din săpăturile pentru fundații se va folosi la umpluturi compactate în spații rămase libere între fundații și pământ până la cota terenului decapat.

Umpluturile se realizează în straturi de circa 15-20 cm bine compactate cu $g=1.7$ t/mc.

Între socluri la interior se va realiza umplutura compactată de balast peste cota terenului decapat până la cota de așezare a stratului de nisip de rupere a capilarității.

Înainte de executarea fundațiilor se va angaja specialist geotehnician pentru certificarea terenului de fundare.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 344 mp de spații verzi care să deservească parcela. Acestea vor reprezenta aproximativ 30% din suprafața totală a parcelei.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, constând într-o sală de educație fizică școlară.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate către rețeaua centralizată de canalizare existentă în zonă.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă destinată **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate conform normelor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare. Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona.

Este necesar ca spațiile exterioare semi-publice să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

Monitorizarea construcției

Pe parcursul santierului controlul calitatii lucrarilor si al materialelor puse in opera va fi asigurat prin organismele si metodele legale: angajati proprii ai beneficiarului (firme de dirigenție de santier) RTE, reprezentantii ISC local. Se va întocmi și urmări programul de control al calitatii. Clădirea va fi însoțită la predare de cartea tehnică întocmită conform legii. Odată cu încheierea lucrărilor de construire sarcina controlului și a urmăririi evoluției în timp îi revine beneficiarului sau reprezentanților acestuia. Se vor asigura inspecții periodice la structură, inspecții ale învelirii, inspecții ale instalațiilor termice și de filtrare și recirculare a apei (acestea din urmă fiind diferite de înlocuirea partilor consumabile). Costurile de monitorizare sunt suportate din bugetul investiției pe parcursul derulării santierului și din buget local pe parcursul exploatării clădirii.



Tehnologii pentru protecția mediului

Se vor urmări regulile specifice pe perioada desfasurării santierului astfel încât să se evite contaminarea terenului, contaminarea apelor curgătoare sau freatice învecinate, poluarea fonica a vecinătății, degajarea de noxe sau substanțe în suspensie în atmosferă. Toate operațiunile de evacuare a deșeurilor se vor face în baza unui contract cu o companie de salubritate autorizată sau direct către o groapă de gunoi dar în baza de contract preplatit.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața redusă a parcelei limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 30% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață vor fi plantați arbori și arbuști, dispuși pe laturile de nord, sud și vest ale parcelei, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Noua clădire va fi amplasată în interiorul edificabilului maxim propus prin P.U.D., astfel retragerile edificabilului de la limitele parcelei sunt:

- La S-E: variabil de la 10,8 m la 12,8 m
- La S-V: minim 3 m
- La N-V: variabil de la 1,95 m la 1,65 m
- La N-E: variabil de la 8,7 m la 9,30 m

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	1.158 mp
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.	
EDIFICABIL MAXIM conform P.U.D. din care:	459 mp
- amprenta la sol a construcției propuse	388 mp
- spațiu de joacă amenajat	70 mp
- alei pietonale	31 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	326 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ - 7 locuri	91.5 mp
SPAȚII PIETONALE/ OCAZIONAL CAROSABILE AMENAJATE	281.5 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.	1.158 mp



- Regim de inaltime: P + supanta (parter inalt)
- H max cornisa: 4.90 m
- H max coama: 6.40 m
- Suprafata construita: 388 mp
- Suprafata desfasurata: 415 mp

POT existent	- 0%
POT maxim propus	- 40%

Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent	- 0
CUT maxim propus	- 0.4

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- telefonie
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețelele edilitare existente în zonă.

Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru a asigura permeabilitate, beneficiarul va utiliza ca material pentru pavaj piatra cubică, dispusă pe pat de nisip compactat.

Instalatii

A. Incalzire si ventilatii

Cladirea va fi incalzita cu agregate de aer cald si corpuri de incalzire din otel, conform recomandarilor din normativ. Temperaturile minime asigurate in timpul iernii sunt 18 grade in sala de joc, 18 grade in grupurile sanitare, 20-22 grade in vestiare si dusuri.

Sistemul de incalzire se propune a fi configurat, dupa cum urmeaza:

Incaperile anexe (grupuri sanitare, vestiare, dusuri, depozit, cabinet medical, birou) cu radiatoare panou din tabla de otel.



Incalzirea salii de sport se realizeaza cu 4 aeroterme de perete ce functioneaza prin recirculare aerului din incapere. Aerul proaspat necesar se va asigura de catre o centrala de tratare aer care aspira aer din exterior, il incalzeste, filtreaza, etc, asigurandu-se necesarul de aer proaspat pentru 30 elevi.

Toate spatiile vor avea posibilitatea ventilarii naturale. Totodata pentru sala de joc, vestiare si grupuri sanitare se va asigura si o ventilare mecanica.

Ventilarea salii de sport se va realiza printr-o centrala de tratare aer alimentata cu agent termic de la centrala termica. Centrala de tratare aer va avea in componenta baterie de incalzire, filtre, recuperator de caldura, camera de amestec si ventilatoare de introducere si evacuare aer. Amplasarea centralei de tratare aer se va face la interior sub plafonul fals de pe hol, conform planurilor.

Centrala de tratare aer va introduce aer in zona salii de sport iar evacuarea aerului se va realiza din zona de vestiare si grup sanitar. Pentru trecerea aerului din zona salii de sport in zona vestiarelor se vor folosi grila de transfer montate deasupra usilor de acces.

Centrala termica va fi cu combustibil gaz natural sau combustibil solid(lemne) .

B. Electricitate

Pentru alimentarea cu energie electrica se va folosi racordul local, daca acesta exista.

Se vor face suplimentari daca postul trafo nu are capacitatea necesara. Se estimeaza urmatoarele valori pentru puterea instalata si cea absorbita :

- Puterea instalata $P_i = 32.5 \text{ kW}$
- Puterea absorbita $P_a = 25 \text{ kW}$

Conform prescriptiilor furnizorului de energie electrica , obiectivul se incadreaza in categori micilor consumatori cu o putere contractata sub 100 kW. Alimentarea obiectivului se va realiza printr-un racord trifazat din reseaua de joasa tensiune din zona. Din punctul de racordare se alimenteaza tabloul general de distributie in carcasa metalica, propus a se monta in holul de intrare.

C. Instalatii sanitare

Alimentarea cu apa se va face din sursele existente.

Apele uzate reprezinta un supliment substantial la cantitatea nominala de ape eliminata uzual de catre cladirea scolii. In functie de situatie, se va utiliza canalizarea existenta sau se va construi un sistem cu bazin vidanjabil.

DEBITE DE CONSUM SI EVACUARI: Apa potabila:

$Q_{zi \text{ max.}} = 2.70 \text{ mc/zi}$

$Q_h \text{ max.} = 0,63 \text{ mc/h}$ Apa calda menajera:

$Q_{zi \text{ max.}} = 1.0 \text{ mc/zi}$

$Q_h \text{ max.} = 0,40 \text{ mc/h}$

Canalizare menajera: $Q_{zi \text{ max.}} = 2.7 \text{ mc/zi}$

$Q_h \text{ max.} = 0,63 \text{ mc/h}$



DESCRIEREA SOLUTIEI:

Alimentarea cu apa potabila a consumatorilor din cladire se va asigura printr-un bransament din PEID SDR 17,6, PN 10 atm. De 40mm, la sursa de apa a incintei (bransament contorizat la retelele stradale, sau foraj individual cu contorizare proprie).

Acest bransament va alimenta cu apa grupurile sanitare, preparatorul de apa calda menajera si centrala termica.

Conductele de apa rece si calda menajera, s-au prevazut din tevi din polipropilena, (PP-R), de culoare alba sau verde , De16-40 mm.

Conducta de distributie apa calda menajera, se va izola termic cu placi de izolatie din elastomer, autoadezive, de minim 9 mm grosime.

Canalizarea menajera se va executa din tevi, tip PVC ø 32 – 110mm.

Pe conductele principale de canalizare, s-au prevazut coloane de ventilatie primara, ø 50mm, terminate cu caciuli de ventilatie, montate la 0,5m deasupra acoperisului si coloane secundare, prevazute cu aeratoare cu membrana..

Obiectele sanitare prevazute sunt din portelan sanitar, tip standard, cu armaturi cromate.

Pe racordurile de apa, s-au prevazut robineti de inchidere cu bila. Bransamentul de apa va fi prevazut cu robinet de inchidere Ø1 1/4” si robinet de golire Ø1/2”.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

S teren	1.158 mp
- Regim de inaltime: P + supanta (parter inalt)	
- H max cornisa: 4.90 m	
- H max coama: 6.40 m	
- Suprafata construita: 388 mp	
- Suprafata desfasurata: 415 mp	

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.D. din care:	459 mp
- amprenta la sol a construcției propuse	388 mp
- spațiu de joacă amenajat	71 mp
- alei pietonale	31 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	326 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ - 7 locuri	91.5 mp
SPAȚII PIETONALE/	
OCAZIONAL CAROSABILE AMENAJATE	281.5 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.	1.158 mp

POT maxim propus	– 40%
CUT maxim propus	– 0.4



5. Concluzii

Investiția propusă va avea un impact pozitiv asupra zonei, realizându-se pe lotul studiat o sală de educație fizică școlară care este o necesitate imediată. De asemenea, se va realiza un nou volum construit pe o parcelă liberă, care va completa țesutul construit din zonă cu o construcție discretă din punct de vedere arhitectural, ce nu va intra în contrast sau în conflict cu zona din care face parte.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

9. Raport de specialitate

MUNICIPIUL ALBA IULIA pentru **SCOALA GENERALA AVRAM IANCU** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA – PROIECT TIP SCOALA GIMNAZIALA AVRAM IANCU, ALBA IULIA, B-DUL FERDINAND I, NR. 34.**

Documentatia a fost intocmita de: SC URBAN SYNAPSE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune definirea, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unei Sali de educatie fizica scolara, conform unui proiect tip.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul se afla in lista monumentelor istorice – sit arheologic de interes local, conform PUG aprobat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii – 1158 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = MA3 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la b-dul Ferdinand I.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – propunere la min 10.80 m fata de strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – min 8.72 m fata de limita laterala Nord, min 3.05 m fata de limita laterala Sud, min 1.65 m fata de limita posterioara Vest.

Regim de inaltime propus = P+3; propus: P (cu supanta partiala)

POT reglementat = 70%; CUT reglementat = 2

Descrierea solutiei Se propune construirea unei cladiri, care va avea:

1. dimensiuni maxime – 27 x 17 m;
2. regim de inaltime propus: P (cu supanta partiala);
3. proiect tip de sala de educatie fizica, pe structura metalica cu inchideri panouri rigide.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din b-dul Ferdinand I; Se vor amenaja 7 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian



ROMANIA
Judetul ALBA
Primaria Municipiului ALBA IULIA
Arhitect-sef

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

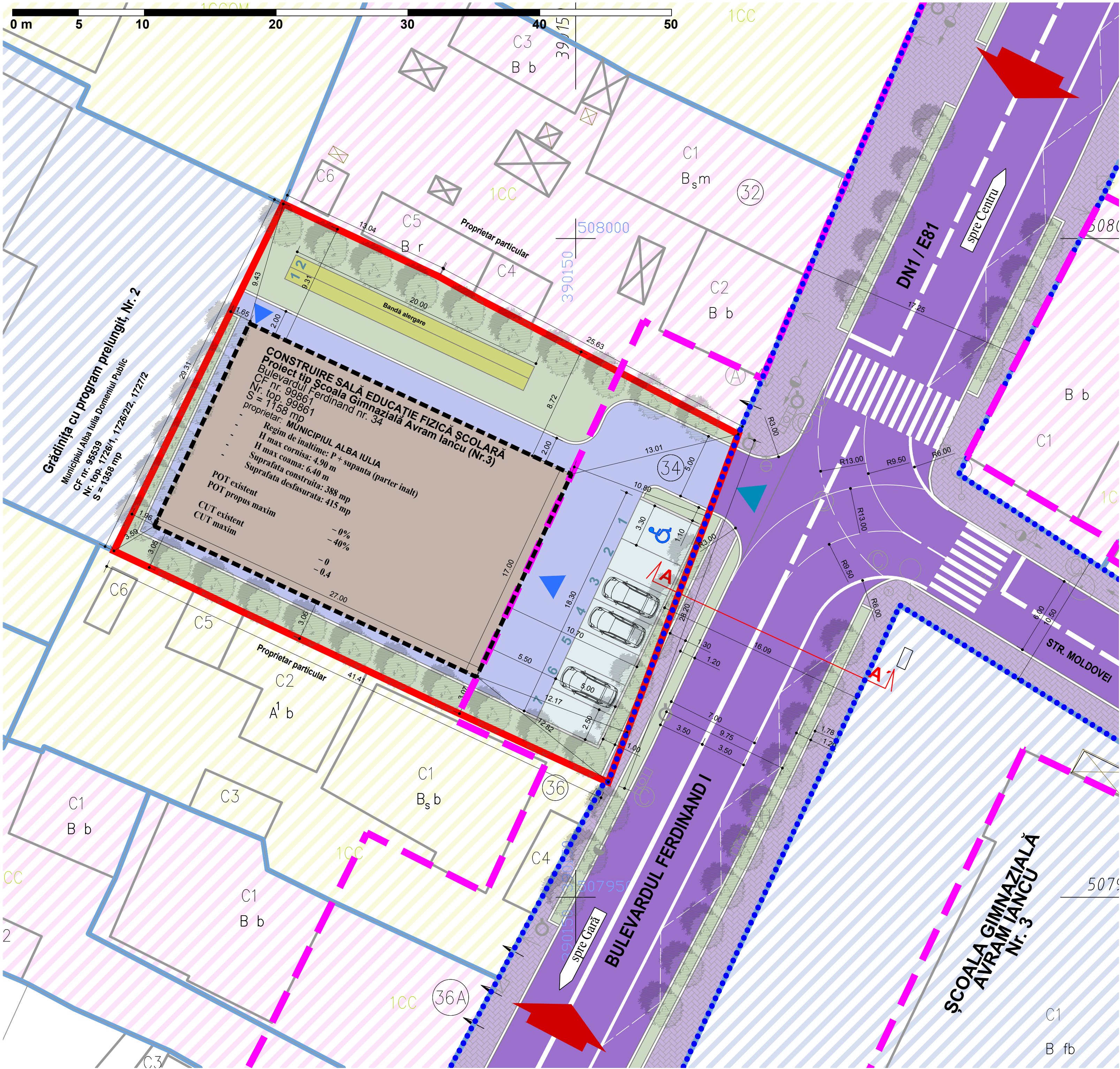
ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA – PROIECT TIP SCOALA GIMNAZIALA AVRAM IANCU, ALBA IULIA ALBA IULIA, STR. FERDINAND I, NR. 34

Beneficiar

Municipiul Alba Iulia pentru Scoala Generala Avram Iancu (NR. 3)
Mun. Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 5A, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Nu au fost organizate intalniri.**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Publicare anunt intr-un ziar de larga circulatie;**
 - **Afisare anunt pe site-ul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti cetatenii domiciliati in mun. Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Nu s-au aratat persoane interesate sa participe la procesul de informare si consultare.**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervelor exprimate de public;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnătură	Data	Nr. ex.
Verificat: Alexandru Romanitan	Sef serviciu - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		02.10.2018	2
Intocmit: Sorin Cristian	Consilier - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		02.10.2018	2



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire Sală de educație fizică școlară
Proiect Tip Școala Gimnazială Avram Iancu (Nr. 3)
Municipiul Alba Iulia, județul Alba

Reglementări urbanistice

LEGENDA

LIMITE

- Limită teren ce a generat PUD (Domeniu privat al Municipiului Alba Iulia)
- Limită terenuri adiacente PUD
- Aliniament
- Alinierea orientativă a clădirilor

REGLEMENTĂRI

- Edificabil maxim propus prin P.U.D.
- Sală educație fizică școlară
- Zone verzi amenajate
- Amenajări spații de joacă/ sport
- Vegetație de talie media și mare propusă

FUNCȚIUNI EXISTENTE

- Zonă educație/ învățământ
- Zonă mixtă servicii / comerț/ locuire
- Zonă locuire individuală

CIRCULAȚII

- Accese principale în zonă
- Acces carosabil și pietonal pe lot
- Acces pietonal în clădire
- Circulații pietonale și ocazional carosabile în interiorul lotului ce a generat PUD
- Circulații carosabile - publice
- Circulații pietonale - publice
- Dale prefabricate
- Spații parcare amenajate

BILANT TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.D. din care:	459 mp
- amprenta la sol a construcției propuse	388 mp
- spațiu de joacă amenajat	40 mp
- alei pietonale	31 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	326 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ - 7 locuri	91.5 mp
SPAȚII PIETONALE/ OCAZIONAL CAROSABILE AMENAJATE	281.5 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.	1.158 mp

INDICATORI URBANISTICI

- Regim de înălțime: P + supanta (parter înalt)
- H max cornisa: 4.90 m
- H max coama: 6.40 m
- Suprafața construită: 388 mp
- Suprafața desfasurată: 415 mp

POT existent	-0%
POT propus maxim	-40%

CUT existent	-0
CUT maxim	-0.4

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	507985.147	390162.338
2	507958.731	390152.471
3	507958.827	390152.228
4	507965.115	390138.636
5	507967.23	390134.138
6	507968.854	390130.697
7	507971.64	390124.782
8	507973.445	390121.02
9	507976.292	390114.968
10	508002.634	390127.816
11	508002.371	390128.377
12	507997.11	390139.627
13	507995.418	390142.653

S = 1157.784 mp



NOTĂ: Pentru întocmirea prezentei planșe au fost folosite informații pușe la dispoziție de către Beneficiar. Proiectantul își asumă dreptul de a se baza pe aceste date și informații și a le considera exacte și complete.

Titlul proiectului:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire Sală de educație fizică școlară- Proiect Tip Școala Gimnazială Avram Iancu (Nr. 3) Municipiul Alba Iulia, județul Alba Conform Certificat de Urbanism nr. 723 din 11.05.2018	
Beneficiar	MUNICIPIUL ALBA IULIA Pentru Școala Gimnazială Avram Iancu (Nr.3) str. Calea Moșilor, nr.5A, Municipiul Alba Iulia, jud. Alba	
Proiectant general	URBAN SYNAPSE Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, jud. Alba Nr. înreg: J01/215/2012, CUI RO 29930206 E-mail: urbansynapse@gmail.com Web: www.urbansynapse.com Tel: +4 0752 180 390, +4 0726 786 246	
Date de recunoaștere documentație:		
Șef proiect:	urb. DAMIAN Alexandru Ioan	
PROIECTAT /DESENAT	urb. DAMIAN Alexandru Ioan	
	urb. DAMIAN Laura	
FAZĂ PROIECT:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
Denumire planșă:	04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
Locație:	Intravilan, Municipiul Alba Iulia Bulevardul Ferdinand I, nr.34, nr. CF 99861	
Format planșă:	A2 (594 x 420 mm)	
Număr proiect:	3/2018	Scara 1:200

Acest document este proprietatea intelectuală a firmei Urban Synapse SRL, însușirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau a părților acestora intră sub incidența dreptului de autor. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.