

Pr. nr.33/2017

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE ANEXA – SCENA PENTRU COPII

ALBA IULIA

Str. George Baritiu, nr. 8, jud. Alba

Beneficiar:
GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT
“DUMBRAVA MINUNATA”

Proiectant general:
SC BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN SRL
Alba Iulia str. Motilor nr. 75 B

Colectiv de elaborare:

arh. Zsolt Freund-Fleschin
stg. arh. Sergiu Botaș

urbanism

EX.2:

Pr.nr.33/2017

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENAE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRAS FUNCAR

STUDIU GEOTEHNIC

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONSULTAREA POPULATIEI

INCADRARE IN TERITORIU	SC.1 :10000	0
------------------------	-------------	---

SITUATIE EXISTENTA	SC. 1:500	1
--------------------	-----------	---

REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:500	2
--------------------------	-----------	---

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1:500	4
--------------------------------	-----------	---

VOLUMETRIE

INTOCMIT

stg. arh. Sergiu Botaș

PR.NR.33/2017

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

Date de recunoastere a documentatiei:

- denumire proiect: **PUD CONSTRUIRE ANEXA – SCENA PENTRU COPII**
Alba Iulia, str. George Baritiu, nr.8, jud. Alba
- beneficiari: **Gradinita cu program prelungit “Dumbrava Minunata”**
- proiectant: **S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.**
- data : **februarie 2019**

Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie trateaza conditiile realizarii lucrarii: **PUD CONSTRUIRE ANEXA – SCENA PENTRU COPII**, pe un teren din localitatea Alba-Iulia situat pe str. George Baritiu, nr.8, jud. Alba.

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

Terenul pe care urmeaza a se realiza obiectivul este situat, conform Planului Urbanistic General, in UTR = L2 – subzona locuintelor colective medii cu regim maxim de inaltime (P+4-5) niveluri. Conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 terenul analizat nu este inclus in zona de sit arheologic si nici in lista monumentelor istorice.

Conform certificatului de atestare fiscala nr.100334 eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia la data de 16.10.2017 - zona C de impozitare; coeficient de corectie 2,20 prevazut de Legea nr.351/2001 se aplica la regularizarea taxei de autorizare.

3.Situatia existenta

Parcela de teren este situata in localitatea Alba Iulia, str. George Baritiu, nr.8, jud.Alba, in intravilanul localitatii si are o suprafata de 1952,0mp.

Parcela de teren studiata are o forma neregulata si se invecineaza pe laturile de nord, sud si est cu domeniul public si pe latura de sud-vest cu domeniul privat, Bl. J5 nr. 6.

Terenul se identifica prin planul de situatie si extras **CF-82098, nr.top:82098**.
Pe teren este ridicata o constructie in care functioneaza Gradinita cu program prelungit "Dumbrava Minunata".

Terenul este relativ plat.

Conditii geotehnice :

Stratul de fundare: Stratul superficial constituit in principal din argile prafoase, cafenii galbui, cu venule /concretiuni calcaroase, plastic consistente spre plastic vartoase

- Adancimea de fundare minima -1,00 m ;de la cota terenului natural
- Presiunea conventionala calculata conform STAS 3300/2-85, Anexa B ;
- Pconv. = 350 Kpa

4. Reglementari

Regimul de inaltime al constructiei propuse este de P, cu inaltimea maxima de +3.50m.

Funcțiunea dominantă este – scena pentru copii.

Prin funcțiunea nou propusa nu este nevoie de amenajarea de parcare.

Aliniamentul constructiei se face la str. George Baritiu, strada de categoria IV, de folosinta locala.

Constructia propusa se va amplasa in parcela tinand cont de conditiile de amplasare in parcela si cu respectarea aliniamentului constructiilor invecinate, conditii prevazute in certificatul de urbanism.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului :

Constructia propusa prin amplasare, volumetrie, plastica arhitecturala si materiale de constructie folosite urmaresc o incadrare adecvata in fondul construit existent, contribuind la imbogatirea acestuia .

Amplasarea anexei in interiorul parcelei s-a facut in relatie cu limita de proprietate, punctele cardinale si prin respectarea art. 2.2.2. din Normativul de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-99.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim **40 %**

POT rezultat 36%.

CUT rezultat : 0.98

Coeficientul de utilizare a terenului este maxim **2,1 mpAdc/ mp** teren.

Spatiile verzi amenajate ocupa o suprafata de cca. **20%** din aria lotului.

Prin proiect nu se propune racordarea anexei la utilitatile existente in zona: alimentarea cu energie electrica, gaze naturale si apa.

Apele pluviale colectate vor fi directionate spre zona verde.

Constructia va avea gradul V de rezistenta la foc.

Categoria de importanta : D –redusa.

5. Concluzii

Realizarea noului obiectiv, respectind conditiile din prevederile PUG privind caracterul zonei si prin alegerea unor solutii arhitecturale adecvate acestui gen de constructii, duce la cresterea valorii cadrului urban construit din zona.

Bilant:

CF: **82098**, nr. topo/cad: **82098**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
S _{teren}	1952	100,0	1952	100,0
S _{constructii}	644	33%	691,2	35.4%
S _{desfasurata constructii}	1852,0		1899,2	
S _{alei,trotuare,platforme}	870,2	44,5%	906.0	46,4%
S _{zona verde}	437,8	22.5%	354,8	18,2%
POT	33%		max 40%	
CUT	0,95		max 2,1	

Solutia aleasa pentru amplasarea constructiei a avut in vedere atat componenta arhitectural- urbanistica cat si componenta economica.

Realizarea noii constructii constituie un castig in zona prin ridicarea calitatii fondului construit, a amenajarii teritoriului si cresterea nivelului serviciilor catre populatie.

Intocmit,

4. Raport de specialitate

GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT DUMBRAVA MINUNATA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – CONSTRUIRE ANEXA – SCENA PENTRU COPII, ALBA IULIA, STR. GEORGE BARITIU, NR. 8

Documentatia a fost intocmita de: BIROU PROIECTARE FLESCHEIN

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei scene pentru spectacolele copiilor.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: publica a municipiului Alba Iulia

Imobilul este inclus in zona de sit arheologic si in lista monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, constructii administrative si social culturale – 1952mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = L2 subzona locuintelor colective medii cu regim maxim de inaltime (P+4-5) niveluri

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. George Baritiu

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime propus: P

POT propus = 36%

CUT propus = 0.98

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se va realiza din str. George Baritiu. Autoturismele vor folosi parcajele amenajate pe domeniul public in imediata vecinatate a imobilului.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor 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 14.05.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 21.05.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

PUD CONSTRUIRE ANEXA – SCENA PENTRU COPII

Alba Iulia, str. George Baritiu, nr. 8, jud. Alba

Pr. nr. 33 2017

Beneficiar

GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT "DUMBRAVA MINUNATA"

Alba Iulia, str. George Baritiu, nr. 8, jud. Alba

a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbată propunerea:

- au fost organizate intalniri in cadrul Comitetului Executiv al Asociatiei de Proprietari CT13 Alba Iulia.

2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:

- vecinii au fost instiintati prin notificarile inmanate personal de beneficiar, prezentandu-li-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice si volumetria aferenta.
- nu au fost trimise informatii prin posta.
- este afisat panou informativ cu viitoarea investitie pe amplasament.

3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:

Au primit notificare urmatoarele persoane:

1.CIOTLAUȘ CORNEL – in calitate de presedinte al asociatiei de proprietari CT 13 din vecinatatea amplasamentului, care a convocat Comitetului Executiv al Asociatiei de Proprietari CT13 Alba Iulia.

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: Asociatiei de Proprietari CT13

- A fost inmanata, o notificare presedintelui acestei Asociatii, Dl. CIOTLAUȘ CORNEL

b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului s-au semnalat urmatoarele probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

La notificarea transmisa, s-a transmis faptul ca nu sunt de acord cu Reglementarile Urbanistice propuse. Motivele se regasesc anexate la Notificare, si la care am raspuns detaliat in prezentul raport. S-au invocat o serie de motive, de care am tinut cont in calitate de proiectant si le-am rezolvat/solutionat conform plansei de Reglementarile Urbanistice Detaliata.

1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:

- In anexa raportului se va gasi un program din partea gradinitei referitor la evenimentele care se vor desfasura pe aceasta scena. Ele nu vor fi mai multe ca numar, fata de cele care se organizeaza deja (deschiderea anului scolar, inchiderea anului scolar, sarbatorirea zilei internationale a copiilor, ziua mamei, etc). Constructia propusa: anexa – scena pentru copii, nu face decat sa ofere un spatiu protejat, umbrit, care sa imbunatateasca calitatea desfasurarii acestor activitati. Forma de palnie a

scenei va unidirecțional sunetul spre interiorul incintei, sunet care este atenuat de vegetație, mobilierul exterior, corpul grădinitei;

- Din considerente funcționale, estetice, structurale și economice, raportate la proporția verticală a ecranului scenei, înălțimea medie a copiilor cu vârsta între 3-6 ani și efectul de perspectivă falsă, s-a obținut un volum simplu, a cărei formă se încadrează în incinta grădinitei iar perspectiva de la nivelul ochiului va fi una favorabilă, de scenă. Pentru a rămâne verdeată în frontul vizual al locatarilor se vor planta 5 arbori *Thuja Occidentalis Columna* între scenă și împrejurire, pe latura nord-vestică a terenului.
- Pentru a încuraja copii să se joace în iarbă și să interacționeze cu natura se va amenaja zona verde în fața scenei.

- Se propune o scenă fixă în detrimentul celei mobile solicitată de către Asociația de Proprietari pentru ca scenă mobilă implică foarte multe dezavantaje. O scenă mobilă de exterior din module cu asigurarea stabilității platformei de calcare, cu capacitatea de mulare pe sol, cu un acoperis care să ofere umbră și să asigure o oarecare rezistență împotriva vânturilor usoare ar avea un cost mare și ar ridica problema depozitării, plus că ar fi nevoie de persoane instruite pentru montare, acorare și demontare. Asociația de locatari a menționat că ar putea fi folosit podestul de intrare în grădiniță ca și scenă. Considerăm că amplasarea viitoare a construcției **elimina** următoarele dezavantaje:

- blocarea intrării în incinta grădinitei în timpul activităților
- blocarea accesului în grădiniță în timpul activităților
- sunetul ar fi omidirecțional spre exteriorul incintei
- repetițiile pe care copiii trebuie să le facă înaintea spectacolelor, sunt făcute în sala multifuncțională (altă locație decât scenă), motiv pentru care îi împiedică să se familiarizeze cu locul în care se va desfășura efectiv spectacolul;

- Dat fiind contextul familiar în care ar avea loc această experiență - aceea de a sta și de a vorbi în fața unui public - e o ocazie prielnică de a facilita abilitățile sociale de care copii vor avea nevoie pe mai departe, la școală și în viață. Totodată, fiind vorba de o serbare, fiecare copil, unic în felul său, cu talentul propriu poate fi sărbătorit și aclamat pentru că și cum poate, la liberă alegere. E un moment atât de explorare ghidată, cât și de validare a capacităților și talentelor fiecăruia. Pentru copii, rușinea de a fi diferit apare doar dacă adulții iau în deradere copilul sau abilitățile lui.

2) Probleme, observații și rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

- În calitate de proiectant s-a ținut cont și s-au rezolvat toate obiecțiunile.

3) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- În completarea acestor obiecțiuni, anexăm adresa emisă de doamna director Hajmasan Aurora.

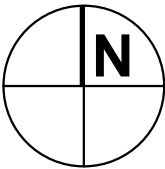
Intocmit:

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN



LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Aliniament constructie propusa
- L2 - INVATAMANT - G.P.P. Dumbrava Minunata
- L2 - CONSTRUCTIE PROPUSA, ANEXA -SCENA PENTRU COPII
- L2 - LOCUINTE COLECTIVE
- Zona verde
- Cai de circulatie auto si pietonale
- Zona mixta, auto si pietonala, dale de beton
- Loc de joaca, imbracaminte pietris si tartan
- Accese pietonale existente si propuse
- Acces auto
- Stalpi retea electrica



Suprafata teren 1952m²

CF: 82098, nr. topo/cad: 82098

Sc_{existentă} = 644 m²
Sd_{existentă} = 1852 m²
POT_{existent} = 33%
CUT_{existent} = 0.95
Sc_{scena prop.} = 47,2 m²
Sd_{scena prop.} = 47,2 m²
Sc_{rezultată} = 691,2 m²
Sd_{rezultată} = 1899,2 m²
POT_{rezultat} = 36%
CUT_{rezultat} = 0.98

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
109	509506.405	389146.748
134	509506.4	389148.573
135	509478.281	389167.57
151	509431.826	389160.672
150	509439.344	389151.734
149	509436.49	389148.606
123	509450.934	389138.011
200	509451.142	389137.857
201	509463.311	389128.832
122	509463.48	389128.706
121	509468.516	389124.89
112	509475.057	389133.96
111	509488.376	389124.177
110	509490.244	389124.563



CF: 82098, nr. topo/cad: 82098

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
S _{teren}	1952	100,0	1952	100,0
S _{constructii}	644	33%	691,2	35,4%
S _{desfasurata constructii}	1852,0		1899,2	
S _{alei,trotuare,platforme}	870,2	44,5%	906,0	46,4%
S _{zona verde}	437,8	22,5%	354,8	18,2%
POT	33%		max 40%	
CUT	0,95		max 2,1	

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Nr. Referat / Data
	S.C. B. P. FLESCHIN S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/434/2002 C.U.I. 14925996 ALBA IULIA, str. MOȘILOR nr. 75B, jud. ALBA		Beneficiar: GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT, "DUMBRAVA MINUNATA" prin HAJMASAN AURORA Str. George Baritiu, nr. 8, Alba Iulia, jud. Alba	Proiect Nr. 33/ 2017
	Specificație	Nume	Semnatura	Scara:
	Șef proiect:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin		1:500
	Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin Stg. Arh. Sergiu Botaș		Data:
	Desenat:	Stg. Arh. Sergiu Botaș		02/19
			Titlu proiect: PUD CONSTRUIRE ANEXA - SCENA PENTRU COPII Str. George Baritiu, nr. 8, Alba Iulia, jud. Alba	Faza: PUD
			Titlu planșă: Reglementari urbanistice	Planșa Nr. 2