



„P.U.D - Construire spatii de invatamant in localitatea Dancu, comuna Holboca, jud. Iasi”

Amplasament:	Loc Dancu, Comuna Holboca, Jud. Iasi, Nr. cad. 65650
Beneficiar:	Comuna Holboca Județul Iași, Comuna Holboca, Sat Holboca, Str. PRINCIPALA, Nr. 40, Jud. Iasi
Faza:	P.U.D.
Proiect:	9/2023
Proiectant:	S.C. “ ARCHIS SPACE” S.R.L. Sediul social: sat DOROBANT, comuna ARONEANU, Judetul Iasi mobil: 0744 581099

MEMORIU TEHNIC – FAZA PUD

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului:	„P.U.D - „Construire spatii de invatamant in localitatea Dancu, comuna Holboca, jud Iasi”
Amplasament:	Loc Dancu, Comuna Holboca, Jud. Iasi, Nr. cad. 65650
Beneficiar:	Comuna Holboca
Proiectant general:	S.C. “ ARCHIS SPACE ” S.R.L.
Faza	P.U.D.
Proiect nr.	109/2023

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului Comuna Holboca pentru amenajarea si echiparea suprafetei de teren de 6000.00 mp, aflata in proprietatea acestuia cu o constructie ce va avea functiunea de spatiu de invatamant. Terenul se gaseste in intravilanul satului Dancu al comunei Holboca Judetul Iasi si este identificat prin Nr. Cad.65650.

Rolul documentatiei este de a detalia si aprofunda conditiile de amplasare a cladirii, dotare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, accese, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenurilor si regimul de inaltime.

Intocmirea prezentei documentatii este necesara pentru aprobarea P.U.D. ce se va supune avizarii in Comisia de Urbanism si ulterior pentru obtinerea autorizatiei de construire.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Surse de documentare

- Cadru legal pentru întocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Indicativ G M 009 – 2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Certificat de Urbanism nr. 352 din 21.11.2022 eliberat de Primăria Comuna Holboca ;
- Ridicarea topografică;
- Studiu Geotehnic;

Terenul cu suprafața de 6000.00 mp se găsește în intravilanul satului Dancu, comuna Holboca, Județul Iași și este identificată prin Nr. Cad. 65650, fiind în proprietatea beneficiarului UAT Holboca.

Conform certificatului de urbanism nr. 325 din 21.11.2022, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2003 - PUG aprobat prin H.C.L. 94/17/12/2009, destinația stabilită prin documentațiile de urbanism este cea din **zona U.T.R.7 – locuințe colective și funcțiuni publice existente cu regim mediu de înălțime, regim de construire discontinuu, în sistem individual sau la parterul blocurilor.**

S-a solicitat prin certificatul de urbanism sus menționat, întocmirea unei documentații de urbanism la faza PUD pentru stabilirea de reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, etc

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, în afara Ridicării Topografice precum și a Studiului Geotehnic. Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Iași, figurează la anexe

Concomitent cu elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-au întocmit studiul geotehnic de către P.F.A Hrib Traian Florin.

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:

- regiunea Campia Moldovei,
- subregiunea: Campia Jijiei Inferioare,
- unitatea: Culoarul Bahluiului,

Pe amplasament s-a efectuat 2 foraje manual de 4" până la adâncimea de -6,00m asigurându-se o acoperire optimă privitor la calculul de stabilitate.

FORAJ F1:

- sol vegetal cu umpluturi din material local, de natură unor prafuri argiloase – argile prăfoase, cu grosime de la 0,90m la 1.10m - accidental mai groase;

- argilă-prăfosă loessoidă umeda, cu plasticitate mijlocie, plastic consistent-vartoasa, cu compresibilitate mare sensibila la umezire gr.A in grosime de 2,60-2,80 m
- praf nisipos, plastic consistent cu trecere in nisip, in grosime de 2.10-2.50m urmat de o argila stratificata pana la stratul bazal

Luand in considerare caracteristicile fizico-mecanice ale stratului de argila prafoasa, precum si prevederile din STAS 3300/2-85, s-au calculat valorile presiunilor plastice si critice in ipoteza asigurarii unei adancimi minime de fundare de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, conditionata de satisfacerea respectarii adancimii maxime de inghet si in ipoteza fundarii directe pe acesta.

Valorile acestor presiuni sunt:

- pentru calculul terenului la starea limita de deformatie - SLD: $p_{pl} = 150\text{kPa}$
- pentru calculul terenului la starea limita a capacitatii portante - SLCP: $p_{cr} = 190\text{kPa}$

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală si locală asigurată în contextul actual si nu este supus alunecarilor de teren si inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Având în vedere natura terenului din amplasament se impune o sistematizare verticală adecvată pentru colectarea apelor meteorice si dirijarea lor spre exterior pentru a evita bălțirile sau inundarea.

3. SITUATIA EXISTENTA

Conform certificatului de urbanism nr. 325 din 21.11.2022, in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 18/2003 - PUG aprobat prin H.C.L. 94/17/12/2009, destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism este cea din **zona U.T.R.7 – locuinte colective si functiuni publice existente cu regim mediu de inaltime, regim de construire discontinuu, in sistem individual sau la parterul blocurilor.**

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat intr-o zona cu densitate relativ redusa, dar aflata in continua dezvoltare, avand in vedere documentatiile de urbanism deja aprobate in zona. Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate amplasate in interiorul cvartalului. Operatiunile de densificare au dezvoltat si preluat o retea de drumuri care sunt cuprinse intre strazile Dascalilor(spre nord), strada Daliei (spre sud).

Dupa analiza situatiei existente si a studiilor urbanistice deja aprobate, pe terenul studiat se doreste, conform temei de proiect, amenajarea parcelei si stabilirea zonei construibile, a accesului auto si a zonelor verzi.

Se propune edificarea unui spatiu de invatamant cu regimul de inaltime P+1E.

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Amplasamentul cu Nr. Cad. 65650 se afla in partea de vest a satului Dancu, comuna Holboca, cu deschidere catre caile de acces Str. Dascalilor si Str. Daliei, in vecinatate exista strada Calea Dacilor.

Atat accesul pietonal cat si cel auto se realizeaza din caile de acces str. Daliei si str. Dascalilor, stabilita prin P.U.D., care au carosabilul de 6.00m latime cu imbracaminte existenta de asfalt si care asigura accesul catre celelalte zone ale localitatii prin strada Dascalilor, spre sud - est - iesirea in Calea Dacilor, ce face legatura cu reseaua stradala a municipiului Iasi –Strada Aurel Vlaicu. Comuna este deservita de transport in comun - autobuze si maxi-taxi.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasamentul cu Nr. Cad. 65650 se afla in partea de vest a comunei Holboca, cu deschidere catre caile de acces Str. Daliei si Str. Dascalilor, in vecinatatea Calea Dacilor.

Terenul, proprietate a beneficiarului, are forma neregulata si suprafata de 6000.00mp. Dimensiunile frontului la strada de 95,00m la sud si lungimea de 75,75m la est impun conditiile de constructibilitate.

Vecinatatile parcelei sunt:

- La nord parcela se invecineaza cu proprietatile private cu Nr.Cad.66195 – locuinte colective si calea de acces Str. Dascalilor
- La sud exista calea de acces Str. Daliei
- La est exista drum de acces
- La vest proprietatile private cu Nr. Cad. 66331, Nr. Cad. 61828, Nr. Cad. 66330, Nr. Cad. 66328, Nr. Cad. 66328, Nr. Cad. 66327 – locuinte individuale.

Indici urbanistici:

- P.O.T. = maxim 50%
- C.U.T. = maxim 2

Aliniament stradal: conform PUD

Retrageri: conform PUD

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI LIBERE

Terenul cu suprafata de 6000,00 mp este ocupat pe o suprafata de 1650,00 mp de Scoala Stefan cel Mare Nr. cad. 65650.

Pe acesta se solicita construirea unei unitati de invatamant, cu o suprafata construita de maxim 417,00 mp (6,95%) si regim de inaltime P+1E. Suprafata teren liber va fi de 3933,00 mp (65,50%), circulatii pietonale de incinta 1251.00 mp (20,85 %).

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul zonei este determinat de functiunea principala predominanta, cea de locuire, cartierul rezidential pastrandu-si relatia cu celelalte zone ale localitatii, prin Calea Dacilor. Constructiile din zona sunt locuinte colective si individuale cu regim de inaltime P+1E si P+3E.

3.5. FUNCTIUNILE CLADIRILOR

Conform temei de proiectare, întocmită de proiectantul general în colaborare cu beneficiarul se propune elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru autorizarea unei unități de învățământ P+1E ce va avea suprafața construită de maxim 417,00 mp. (POT maxim 50%)

Se interzice amplasarea de unități de depozitare sau de comerț care pot deranja vecinătățile sau sunt incompatibile cu funcțiunile din bază. De asemenea sunt interzise funcțiunile comerciale care produc poluare, activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul auto - prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate, construcțiile provizorii de orice natură, realizarea de spații de depozitare pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau orice fel de lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Conform planșei U04 – Situația juridică a terenurilor, în zona studiată s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publică de interes local: terenul aferent căilor de comunicație - străzile, trotuarele existente și spațiile verzi aferente, terenul aferent construcțiilor de echipare tehnicoedilitară;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice - terenul aferent locuinței individuale și colective;

Terenul situat sat Dancu, comuna Holboca, județul Iași este deținut în proprietate de UAT Holboca, aflat în administrarea Scolii -Stefan cel Mare
Suprafața teren = 6000,00 mp intravilan.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată.

Adâncime de îngheț pentru amplasamentul studiat este conform STAS 6054-77 de 80..90cm.

Terenul de fundare este catalogat ca teren parțial dificil, fiind alcătuit dintr-un strat de argilă prafoasă.

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2, luând în considerare punctajele ce se pot acorda: categoriei de teren, condițiilor privind apa subterană, importanța construcției, vecinătățile imediate.

Având în vedere condițiile de amplasament, stratificația terenului, caracteristicile fizico-mecanice ale stratului de fundare de argilă, proiectantul va analiza adoptarea uneia din următoarele soluții:

- Fundarea este de tip fundații continue din beton armat pe ambele direcții cu lățimea de 80cm. Fundarea se va realiza prin intermediul unei perne de balast compactat cu grosimea de 80cm. Cota săpăturii se alfa la adâncimea de 1.80m față de cota terenului natural. Armăturile din fundații se vor dispune pe un strat de beton de egalizare C8/10 ce va avea o grosime de 5cm
- Pe durata excavațiilor se vor realiza sprijiniri cu dulapi, filate și șpraițuri înclinate acolo unde excavația va depăși 3 m adâncime de la cota naturală a terenului. Având în vedere situația terenului într-o zonă urbană intens circulată se impune respectarea NP 120 – 2013 **NORMATIV**

PRIVIND CERINȚELE DE PROIECTARE, EXECUȚIE ȘI MONITORIZARE A EXCAVAȚIILOR ADÂNCI ÎN ZONE URBANE.

- Se vor realiza lucrări de restricționare a circulației apei din precipitații. Pentru aceasta este necesar a se amplasa rigole în zonele superioare, care vor colecta și direcționa apa scursă de pe zona înclinată.

Accidente de teren (beciuri, hrube, și umpluturi)

- amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată;
- nu se semnalează pe amplasament existența accidentelor subterane;
- amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Adâncimea apei subterane

Pânza propriu-zisă cantonată în pachetul granular permeabil al cuaternarului la peste 6,30 m adâncime, saturând parțial și argilele de suprafață, pânza al cărei nivel nu influențează practic construcțiile.

Pânza freatică pasageră cantonată în umpluturi, generată de pierderile din rețele și fenomenul pluviometric, pânza al cărei nivel este în funcție de plafonul argilos și cauzele ce o generează, putând atinge un regim bogat în precipitații 1,10÷1,20 m de la suprafața terenului; în general, nivelul acesteia este de 1,30÷1,40 m de la suprafața terenului.

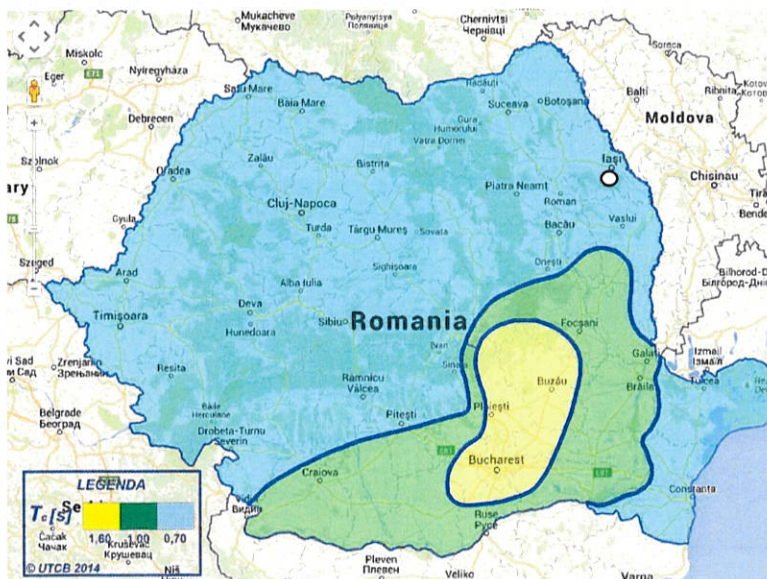
Conform STAS 3349/1-83 apa subterană prezintă o agresivitate sulfatică foarte slabă, fapt ce impune ca betoanele ce se vor pune în opera în mediul agresiv sau la limitele de contact cu acest mediu, să fie confecționate cu cimenturi și în dozaje conform punctului A3-tabel 4 din stasul mai sus menționat.

Pânza freatică propriu-zisă cantonată în pachetul de argile grase contractile la peste 6,00 m, nu poate veni în contact cu elementele de construcție, decât la perforarea pachetului de argilă, ceea ce nu este cazul în contextul actual.

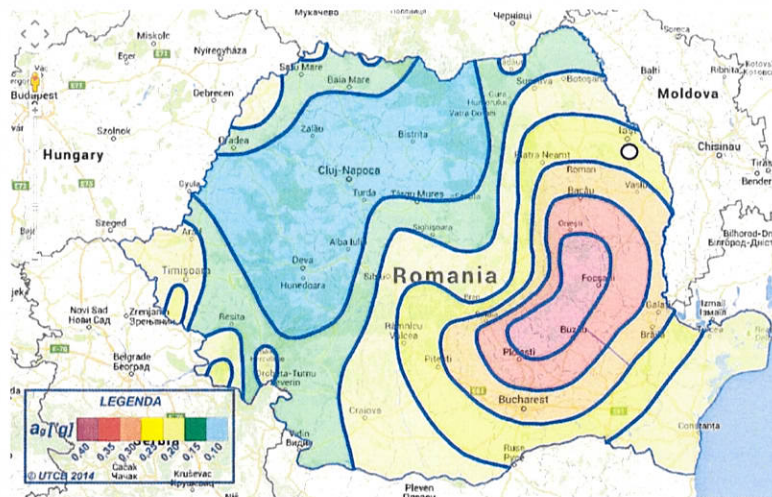
Parametrii seismici ai zonei

Conform normativ P100-1/2013 amplasamentul se caracterizează prin:

Perioada de colț (P100-1/2013): $T_c = 0.7s$;



Acceleratia gravitacionala (P100-1/2013): $a_g = 0.25g$;



Microzonarea teritoriului județului Iași, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismic.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Construcțiile existente pe terenurile învecinate sunt construcții aflate în stare bună, marea majoritate fiind construcții relativ noi, realizate din zidărie de cărămidă sau din cadre cu BCA.

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din locuințe colective și individuale, cu un regim de înălțime P+1E sau P+3E, cu structuri din cadre de beton armat și zidărie portantă, în stare foarte bună, ce momentan nu necesită consolidări.

3.9 ECHIPAREA EXISTENTA

Amplasamentul permite racordarea la apă - canal, rețeaua electrică și gaze naturale.

Bransamentul pentru alimentarea cu gaze naturale și conductă de presiune redusă se va realiza cu subtraversarea căii de acces din conductă de gaz existentă pe str. Dascalilor.

Pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației PUD – a fost elaborată de către proiectant, în baza datelor furnizate de către beneficiar și consultarea regulamentelor și documentațiilor de urbanism aprobate de către Consiliul Local Holboca pentru această zonă.

Conform temei de proiectare, întocmită de proiectantul general în colaborare cu beneficiarul, se propune elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru stabilirea caracteristicilor parcelei și retragerilor în vederea autorizării unui **spatiu de înținatant P+1E** ce va avea suprafața construită de maxim 417,00 mp. (POT maxim 50%)

Construcția propusă - retrasă de la stradă, pentru a se crea cadrul de intimitate necesar, având suprafața construită $S_c \max = 417,00$ mp, se înscrie în prevederile Legii L nr. 50/1991 și a Normelor de igienă (O.M.S. 119/2014).

Noua construcție va avea următoarele caracteristici:

- regim de înălțime: parter și 1 etaj.

- structura de rezistenta: cadre din beton armat;
- tip de acoperire: acoperis tip sarpanta din lemn;
- finisaje interioare si exterioare durabile, in conformitate cu functiunile propuse:

Interioare:

- pardoseli din gresie antiderapanta, parchet
- pereti: zugraveli var plastic de interior, placaje din faianta
- tavane: idem zugraveli var plastic de interior, placaje din faianta;
- timplaria interioara: lemn.

Exterioare:

- pereti: tencuiala aparenta;
- timplaria: PVC cu geam termopan;
- sarpanta va fi acoperita cu invelitori tip lindab.

Instalatii:

- de apa si canalizare la grupurile sanitare ;
- electrica de iluminat si prize;
- instalatie de telefonie;
- instalatie de incalzire in sistem unitar (centrala termica);

Amenajari ale incintei:

- trotuare perimetrare de protectie a cladirii impotriva infiltrarii apelor pluviale;
- alei de acces din dale din beton;
- suprafata de teren din fata si spatele constructiei se va inierba si se va planta gard viu:

Buxus sempervirens sau Hibiscus syriacus.

Functiunile si finisajele propuse prin tema program nu sunt limitative, ele putind fi usor modificate in functie de solutia finala de la D.T.A.C./P.Th., numai cu respectarea regimului de constructibilitate si aliniamentele stabilite prin PUD.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functionalitatea

Functionalitatea obiectivului (a unitatii de invatamant) este asigurata prin separarea functiunilor majore pe cele doua niveluri ale constructiei. Elementul vertical reprezentat de scara asigura legatura fizica dintre aceste functiuni, in timp ce golurile dintre niveluri asigura legatura vizuala.

Retrageri propuse

Aliniament stradal:	10,75 m fata de axul drumului Str. Daliei 20,00 m fata de axul drumului Str. Dascalilor
Retragere frontala:	6,35 m fata de aliniament
Retrageri laterale:	5,00 m fata de limita de proprietate catre Vest 6,00 m fata de limita de corp scoala existenta catre Est
Retragere posterioara:	7,55 m fata de limita de proprietate catre Nord

Asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil pe amplasament , cât si pietonal, se va realiza din caile de acces Str. Dascalilor si Str. Daliei, situata la nord si sud de parcela.

Accesul direct pentru proprietar si pentru utilajele de stingere a incendiilor se realizeaza din caile de acces.

Forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcela - este constructibila:

- frontul la calea de acces Str. Daliei este de 95,00 m
- latimea maxima este de 95,00 m
- adâncimea maxima parcelei este de 75,75 m
- suprafata parcelei este de 6000,00 mp

Amenajarea terenului

Amenajarea exterioara cuprinde aleile de acces si aleile pietonale din beton armat cu plase sudate in grosime de 10 cm, trotuare si spatii verzi, amenajate cu gazon si diferite specii de plante si arbusti. Imprejmuirea perimetrala va avea inaltimea de 1,50 m si se va realiza dintr-un soclu de 30 cm din b.a. si partea superioara din elemente metalice fixate de stalpi metalici cu profil rectangular.

Amplasarea de parcaje

Parcarea autovehiculelor se va face pe lotul propriu, prin intermediul unei platforme amenajate pe amplasament.

Parcarea autoturismelor se va realiza pe lotul propriu fiind interzisa parcarea pe domeniul public.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Conform propunerii stabilite impreuna cu beneficiarul, sunt descrisi urmatorii indici:

Suprafata construita maxima parter = 2067.00 mp

Suprafata desfasurata maxima = 3879.00 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea cladirii pe parcela respecta distantele minime reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate si cele stabilite in prezentul PUD.

Regimul de inaltime propus este **P+1E**, atingand o inaltime maxima de 9.35 m si o inaltime la cornisa de 6,80 m.

Cladirea propusa va fi executata din materiale durabile si finisaje rezistente si va respecta normele in vigoare pentru functiunile ce le va ingloba. Orientarea, forma si dimensiunile constructiei existente si a parcelarului au determinat compozitia volumetrica a constructiei.

Toate fatadele vor fi tratate la acelasi nivel compozitional si estetic.

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Datorita faptului ca pe suprafata amplasamentului studiat exista constructii, se pune problema de integrare a imobilelor propuse cu cele existente.

Prin volumetrie, conformare si amplasare cladirea propusa nu creeaza nici un inconvenient pentru constructiile invecinate, integrandu-se in contextul existent .

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod ca pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si al indicatorilor urbanistici prevazuti in documentatiile de urbanism.

Funciunea de unitate de invatamant nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone de calitate.

Noul obiect va avea un aspect exterior in concordanta cu functiunile inglobate, iar prin volumetrie si finisaje se va integra in cadrul construit existent.

La realizarea proiectului tehnic se vor avea in vedere urmatoarele:

- Conformarea constructiei se va realiza pe baza criteriilor stabilite in plansa A-03 in care s-au prevazut regimul de aliniere propus, regimul de construire si inaltimea maxima admisa.
- Materiale de constructie propuse pentru utilizate ca finisaje, culori:
 - pereti: tencuiala decorativa de exterior, culori RAL 9001, 1001, 1015;
 - tamplaria: PVC cu rupere de punte termica si geam termopan, culoare gri ;
 - acoperisul: tip sarpanta, din lemn, cu invelitoare din tabla cutata Lindab, culoare maron sau gri antracit;
 - soclu: tencuiala decorativa;
 - balustrade din lemn si metal;
 - trotuare de minim 0.60m pe tot perimetrul constructiei;
 - dale din beton pentru aleile pietonale de incinta si parcaje.
- Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor: fatadele se vor echilibra din punct de vedere a raportului dintre plin si gol, cu ritmuri si alinieri in registrul orizontal si cel vertical.

4.6. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCAJELOR SI ACCESUL AUTO

Accesul auto se va realiza din str. Dascalilor carosabil la nivelul parterului cladirii propuse in aliniament.

Axa principala de circulatie este calea de acces Str. Dascalilor care are latimea de 6,00 m.. Accesul pietonal si auto se vor realiza dinspre caile de acces.

Acesul mijloacelor si fortelor de interventie pentru stingerea incendiilor se realizeaza usor din caile de acces, existand posibilitatea de acces la fatada si unitate.

4.7. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbori si arbusti.

Avand in vedere microrelieful zonei, se va executa o sistematizare verticala judicioasa, pentru a evita baltirile, fenomen ce ar putea fi cauzat de apele meteorice. Solutia de sistematizare verticala va asigura scurgerea dirijata si controlata a apelor meteorice in afara perimetrului construit.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Amplasamentul se afla in afara zonelor de protectie.

Nu se impune instituirea unei zone de protectie.

Aliniamentul constructiei relevat prin prezentul studiu nu va fi afectat de lucrarile de construire propuse.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Se propune sistematizarea incintei astfel incat apele meteorice sa se evacueze rapid si controlat pentru evitarea baltirii si degradarii solului. Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbori si arbusti.

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape, etc.

Destinatia constructiei propusa de unitate de invatamant nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico-sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

In acelasi scop, se va avea in vedere amenajarea unui loc special de colectare a deseurilor menajere care vor fi preluate in mod regulat de serviciul de Salubritate.

Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii. Se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii.

Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Prezentul studiu nu prevede realizarea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului in afara de extinderea retelelor edilitare dinspre strazile Daliei si Dascalilor ce le va realiza beneficiarul pe terenul cale de acces la care are cota indiviza.

4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori. In masura in care este posibil se recomanda comandarea unui studiu de amenajare peisagistica.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Regimul de construire al unitatii de invatamant propuse este izolat.

Volumetria propusa va trebui sa se dezvolte in dialog direct cu volumele ce caracterizeaza morfologia zonei studiate, arhitectura si estetica constructiei vor trebui sa se integreze in contextul urban dat de ansamblul construit.

Inaltimea maxima a constructiei este de P+1E, respectiv 6,80 m de C.T.A. la cornisa si 9,35 m inaltimea maxima, iar lungimea maxima 27,24 m.

4.13. LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

Suprafata terenului zonei analizate in studiul de fata impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala, pentru evacuarea rapida a apelor de precipitatii.

Se vor asigura pantele de scurgere a apelor si canalizarea acestora.

Prin amenajarile ce se vor efectua se va evita dirijarea apelor pluviale catre parcelele invecinate.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Indicatori urbanistici

Pentru functia de baza se vor respecta urmatoorii coeficienti de ocupare a terenului:

POT maxim admis = 50,00 %

CUT maxim admis = 2

Regim de inaltime

Regimul de inaltime conform documentatiilor de urbanism: P+1E (9,35m)

Unitatea de invatamant propusa are regimul de inaltime P+1E (H.max. cornisa 6,80m)

Zona edificabila este delimitata de aliniamentul stradal, retragere de la aliniament, retrageri laterale si retragere posterioara.

Aliniamentul si retragerile sunt prezentate in plansa U2 - „SITUATIA PROPUA. REGLEMENTARI URBANISTICE” si au urmatoarele caracteristici:

Retrageri propuse

Aliniament stradal:	10,75 m fata de axul drumului Str. Daliei 20,00 m fata de axul drumului Str. Dascalilor
Retragere frontala:	6,35 m fata de aliniament
Retrageri laterale:	5,00 m fata de limita de proprietate catre Vest 6,00 m fata de limita de corp scoala existenta catre Est
Retragere posterioara:	7,55 m fata de limita de proprietate catre Nord

4.15. ASIGURAREA UTILITATILOR

Obiectivul se va racorda la retelele de echipare tehnica existente (apa-canal, electricitate, gaze naturale, telefonie) conform proiectelor tehnice respective ce vor fi intocmite la faza D.T.A.C. si avizelor emise de catre proprietarii echipamentelor respective.

Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a imobilului propus, se impune realizarea unei extinderi a retelei de apa cu DN.125x11.8mm pe str. Daliei pana in dreptul imobilului si un bransament de apa la imobilul propus.

La fazele urmatoare: Certificat de Urbanism si Autorizatie de Constructie pentru lucrarea propriu-zisa se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului, precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Canalizare

Apele uzate menajere provenite de la imobilul propus se evacueaza prin intermediul racordului la reseaua de canalizare existenta in zona. La capatul conductei se va monta un camin de capat.

Apele pluviale de pe acoperisurile scolii se vor racorda la sistemul de canalizare pluvial din str. Dascalilor.

Energia electrica

Obiectivul se racordeaza la reseaua electrica de 400V/230V - 50Hz a localitatii pâna la firida de bransament in conformitate cu Avizul de Racordare emis de autoritatea competenta.

Solutia de racordare se stabileste de catre operatorul de retea prin fisa de solutie sau studiu de solutie, dupa caz, in conformitate cu prevederile reglementarilor emise de autoritatile competente.

Alimentarea cu gaze naturale

Dupa obtinerea autorizatiei de constructie, imobilul va fi racordat la reseaua de gaze naturale dinspre str.Dascalilor, iar incalzirea se va face prin intermediul unei centrale proprii pe gaz, facandu-se un bransament pana la constructie la o presiune scazuta.

Solutia de racordare se stabileste de catre operatorul de retea prin fisa de solutie sau studiu de solutie, dupa caz, in conformitate cu prevederile reglementarilor emise de autoritatile competente.

4.16. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPU)

	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA [mp]	PROCENT [%]	SUPRAFATA [mp]	PROCENT [%]
SUPRAFATA PARCELA	6000	100	6000	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	1650	27,50	2067	34,45
CIRCULATII PIETONALE DE INCINTA	1251	20,85	1983	33,05
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE DE INCINTA	0,00	0,00	0,00	0,00
SPATII VERZI AMENAJATE	3099	51,65	1950	32,50
TEREN LIBER	0,00	0,00	-	-
TEREN EXTERIOR ALINIAMENTULUI STRADAL RETRAS	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	6000	100	6000	100

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism este cea din zona U.T.R.7 – locuinte colective si functiuni publice existente cu regim mediu de inaltime, regim de construire discontinuu, in sistem individual sau la parterul blocurilor.

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2

Regim de inaltime maxim: P+1E

Regim de inaltime cladire propusa: P+1E (9,35m)

Suprafata edificabila este aria din interiorul limitelor stabilite prin documentatia de urbanism, in care se poate construi conform P.U.D. :

Retrageri propuse

Aliniament stradal: 10,75 m fata de axul drumului cu str. Daliei
20,00 m fata de axul drumului cu str. Dascalilor (conform documentatiilor de urbanism)

Retragere frontala: 6,35 m fata de aliniament
(10,75 m fata de axul drumului)

Retrageri laterale: 5 m fata de limita de proprietate catre Vest
6 m fata de limita de proprietate catre Est

Retragere posterioara: 7,55 m fata de limita de proprietate catre Nord

- înălțimea construcțiilor propuse va putea varia în conformitate cu volumetria propusa astfel, maxim 9,35 m la coama si 6,80 m la cornisa (calculata de la C.T.A.), regim de înălțime P+1E.

Distanțele între construcții și limita de proprietate, respectiv distanțele față de cele de pe proprietățile vecine; suprafeța și volumetria clădirii; suprafețele amenajate; poziția: acceselor, amenajărilor, construcțiilor; numărul locurilor de parcare; pot varia la autorizare cu respectarea R.L.U. a P.U.D. aprobat și a avizelor obținute.

În afara suprafeței edificabile conform P.U.D. pe limita de proprietate se va construi o imprejmuire, iar terenul se poate amenaja cu: spații înierbate, plantații diverse; alei și rampe, pietonale și auto; platforme, terase, parcări, spațiu de joacă; instalatii si constructii aferente lor; și altele asemenea; cu respectarea Codului Civil.

Constructia propusa se incadreaza in gradul "II" de rezistenta la foc.

Conform masuratorilor, distanta de la amplasamentul studiat pana la C.E.T. nu influenteaza intr-un mod negativ constructia propusa. Distaanta dintre cele 2 amplasamente este de 4035 m.

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea zonei si integrarea din punct de vedere functional in specificul zonei si al strazii. Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a localitatii, pentru terenul studiat.

Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de unitate de invatamant.

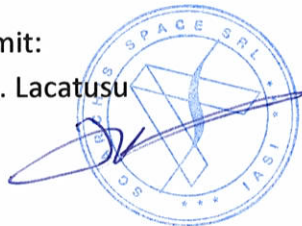
Punctul de vedere al elaboratorului

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Intocmit:

Arh. L. Lacatusu



Sef proiect

Arh. L. Lacatusu

