



PROIECT nr. 127/2022

*Modernizare, mansardare, extindere,
recompartimentare constructie social culturala-
Palatul copiilor*

Alba Iulia, str. Militari, nr.3 – jud. Alba

Faza: **P.U.D.**

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

Ordonator principal de credite/investitor MINISTERUL EDUCATIEI

Ordonator de credite (secundar/tertiar) : INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN ALBA

Beneficiarul investitiei : PALATUL COPIILOR

1.

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**“Modernizare, mansardare, extindere, recompartimentare constructie social
culturala- Palatul copiilor”**

Alba Iulia, str. Militari, nr.3 – jud. Alba

1.2. BENEFICIARUL INVESTITIEI : PALATUL COPIILOR

1.3. COLECTIVUL DE ELABORARE

Foaie de semnături

PROIECTANT GENERAL: S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. Radu LANCRAJAN FRANCHINI

Sef proiect: arh. Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI
Atestat Ministerul Culturii si Patrimoniului National

EXPERT – domeniul RESTAURARE ARHITECTURA - 1

Specializarea:

- Sef de proiect complex (C)
- Sef de proiect de specialitate : restaurare arhitectura – D
- Urmărirea comportării în timp și monitorizarea monumentelor istorice – G
- Verificare - B

SPECIALIST – domeniul Cercetare monumente istorice

–Certificat atestare nr. 0026-S din 17.11.2000

Specializarea :

- Studii, investigații, cercetări și evidența monumentelor istorice (A) ;
- Inspectia și urmărirea monumentelor istorice (G)

SPECIALIST- domeniul Urbanism , Parcuri și Grădini

–Certificat atestare nr. 0026-S din 17.11.2000

Specializarea:

- Sef proiect complex (C) ;
- Verificare proiecte (B)

Arhitectura: arh. Radu LANCRAJAN FRANCHINI
arh. Andrei LUPEAN

Redactare: ing. Petronela VASIU

1.4. BORDEROUL DE PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 5.000
2. Situatia existenta	A1	1 : 200
3. Reglementari urbanistice - zonificare	A2	1 : 200
4. Reglementari – echipare edilitara	A3	1 : 200
5. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 200

1.5. BORDEROUL DE PIESE SCRISE

1. Introducere

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

- Amplasarea in zona
- Surse documente
- Studii efectuate
- Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. Situatia existenta

- Amplasamentul
- Prevederi ale P.U.G
- Caracterul fondului construit invecinat
- Echipare edilitara existenta in zona

4. Reglementari

- Functiune propusa
- Regim de inaltime propus
- Procent de ocupare a terenului
- Coeficientul de utilizare a terenului
- Amplasarea in cadrul parcelei – distante fata de vecinatati
- Asigurarea parcajelor
- Circulatii
- Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

1.6. OBIECTUL LUCRARI:

Documentatie de Avizare a Lucrari de Interventie- faza concept trateaza posibilele interventii asupra unui imobil cu regim de inaltime Sp+P situat in incinta fortificatiei de tip Vauban, Alba Carolina, fiind inclus in lista monumentelor istorice – zona istorica protejata, zona de protectie a Cetatii istorice- Situl urban Cetatea Alba Iulia; COD LMI AB-II-s-A-00091.

2.

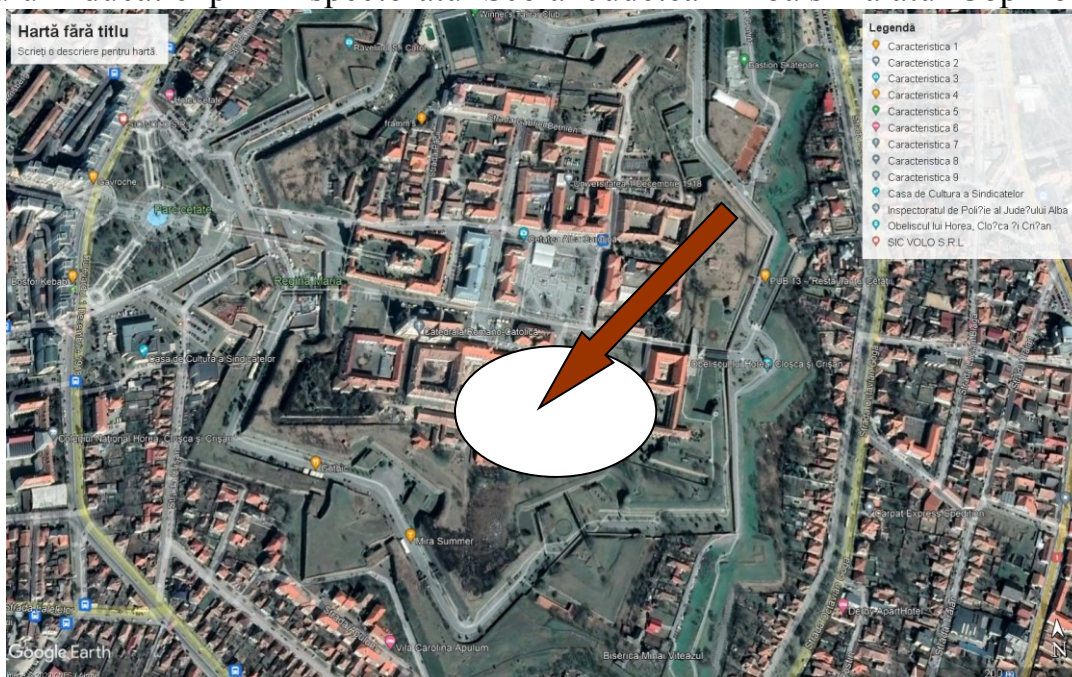
INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE :

Amplasamentul constructie propuse este stada Militari nr.3, Alba-Iulia, jud. Alba. in intravilanul Municipiului Alba Iulia. Conform certificatului de urbanism nr. 1101/28.06.2021 folosinta lui actuala este curti constructii, in scris in Cartea Funciara cu nr.114426, nr.topo. 114426. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia zona este **CP1** – Subzona centrala protejata suprapusa peste situl urban si arheologic protejat de valoare nationala - cuprinzand Cetatea Alba Iulia. Reglementarile CP1 din PUG sunt detaliate prin Planul urbanistic zonal, zona protejata, PUZ-Z.P. aprobat in anul 2015 cu HCL 333/2015) unde zona este incadrata in Z.I.R. 1– orasul medieval sau Orasul de Sus– subzona S.I.R.1.6 – Piata orasului si muzeele.

Constructia este amplasata peste ruinele unor constructii romane si medievale, incluzand pe una din laturi zidul castrului roman.

Terenul este proprietatea statului roman-domeniul public, in administrarea Ministerului Educatiei prin Inspectoratul Scolar Judetean Alba si Palatul Copiilor.



- Surse documentare
Sursele documentare folosite :
 - Planul urbanistic general (P.U.G.) in vigoare al Municipiului Alba Iulia aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - Planul urbanistic zonal (P.U.Z.-Z.P.) aprobat cu H.C.L. 333/2015

- Studii efectuate
 - aducerea la zi a suportului topografic / cadastral
 - conditii geotehnice si hidrogeotehnice
 - starea echiparii edilitare
 - concordanta intre mediu inconjurator si functiunea propusa
 - drumuri si accese in zona

- Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior :
 - destinatia stabilita prin P.U.G.– CP4 – Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX
 - destinatia stabilita prin P.U.Z.-Z.P.– Z.I.R. 3– orasul contemporan– subzona S.I.R.3.2 – Locuinte pe loturi (prima jumătate a sec.XX)
 - documentatii de urbanism anterioare
- nu sunt

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D

- Concomitent cu elaborarea P.U.D.-ului pentru obiectivul descris mai sus nu sunt elaborate alte documentatii de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelari decat cu cele avizate anterior.
- Functiunea propusa se incadreaza in reglementarile prevazute in P.U.G. si P.U.Z aprobate.

3.

SITUATIA EXISTENTA

- **Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - Plan Urbanistic General/ Plan Urbanistic Zonal și regulamentul local de urbanism aferent;**

Conf. PUG aprobat , UTR = zona istorica Cetatea Alba Iulia CP - Zona centrală protejată a Municipiului Alba Iulia, se suprapune peste „Situl urban Cetatea Alba Iulia” Cod LMI AB-11-s-A-00091;

Conform PUZ - ZONA PROTEJATA aprobat cu HCL 333/2015- zonele istorice de referință (ZIR) sunt: ZIR 1: Orasul medieval sau Orașul de sus ZIR 2: Amenajările de apărare ale cetății stelate ZIR 3: Orașul contemporan ZIR 1: Orasul medieval sau Orașul de sus este delimitată de conturul exterior al bastioanelor cetății stelate (limita inferioară a zidurilor acestora), precum și de limita inferioară a cortinelor. Subzone istorice de referință-S.I.R.- au fost delimitate pe criterii diferite, în funcție de caracterul dominant al fiecărui ZIR. Astfel, în ZIR 1 a primat criteriul istoric, zona istorica in care este amplasat imobilul cu functiunea de Palatul Copiilor. În cadrul ZIR 1: Orașul medieval sau Orașul de sus ce cuprinde 12 S.I.R.-uri, dintre care imobilul e încadrat în SIR 1.6: Piața orașului și muzeele.

- **Proprietatea**

- Imobilul este înscris în Cartea Funciara cu nr.114426, nr.topo. 114426.
- Suprafata teren 181 mp
- Proprietar: Statul Roman – Domeniul Public
- Intravilan-da
- Categoria de folosinta – curti constructii

Date referitoare la constructii- Constructie administrative-social culturale în suprafata de 181 mp.

Având în vedere faptul că constructia ocupa întreaga proprietate, în realitate depășind-o cu scările de acces, proiectul se va raporta la o suprafață mai mare, incluzând și proprietatea vecină pe care se face accesul, respectiv proprietatea înscrisă în cartea funciara nr. 114425.

- Cf-114425; nr cad114425; suprafața 7.7273; proprietate Domeniul public al Municipiului Alba Iulia.

- **Accese:**

Accesul se face pe latura de N din strada Militari cu un profil modernizat de aprox.11m alcatuit din carosabil 5,8m și două trotuare de 3,1-2,1m, pe o alee pietonala de 2,15 m. În zona accesului din strada Militari se organizează un parcaj pentru 6 autovehicule.

- **Echipele edilitare existente în zona ;**

- rețea de apă
- rețea de canalizare

- retea de gaze naturale
- retea de curent electric
- retea de telefonie

- **Descrierea imobilului**

Imobilul are un regim de inaltime S(p)+P, cu functiunea de cladire administrativa-social culturala. In prezent in cladire isi desfasoara activitatea Palatul Copiilor.

- Subsol – accesul la subsol se face pe latura de vest a constructiei direct din exterior. In interior sunt trei incaperi, incaperea din zona scarilor de acces, avand rolul unui hol de legatura si inca doua incaperi, la cote diferite, ambele cu acces din hol. In prezent cele doua incaperi sunt utilizate ca spatii de depozitare.
- Parter – accesul se realizeaza pe latura nordica a cladirii, intr-o zona de hol, din care se face accesul la incaperile principale, respectiv cele trei sali unde sunt tinute cursurile. La nivelul parterului mai exista un acces secundar, pe latura vestica a cladirii, in prezent acesta fiind blocat.

La o evaluare sumară a condițiilor de sănătate a construcției, a fluxurilor funcționale și a condițiilor de desfășurare a activității, concluzionăm necesitatea unor intervenții urgente în vederea reabilitării întregului imobil.

- Analiza stării de sănătate a imobilului a relevat o stare avansată de degradare, necesitand interventii de reabilitare.
- In urma cercetarii vizuale au fost identificate crapaturi structurale fiind necesara o cercetare a cauzelor si identificarea solutiilor de remediere.
- Sarpanta si invelitoarea constructiei este intr-o stare avansata de degradare, observandu-se infiltratii de apa la nivelul plafoanelor sin incaperi.

Clădirea, în starea actuală, nu satisface cerințele functionale, din punct de vedere al compartimentării, al suprafeței utile și al dotărilor, fiind nevoie de lucrări de recompartimentare, amenajarea unor grupuri sanitare, precum și o mansardare, în vederea asigurării unor spatii de cazare ocazionala.

REGLEMENTARI PROPUSE

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are ca scop detalierea la nivelul proprietatii a prevederilor Planului Urbanistic General si Zonal –Z.P. si rezolvarea acceselor si aleilor de circulatie interioara in vederea unei functionari corecte.

Zona studiata este alcatuita din doua parcela, de 181 si respectiv 7.273mp.

Necesitatea prezentei documentatii de urbanism a aparut datorita faptului ca proprietatea pe care este amplasat imobilul Palatul Copiilor este aproximativ egala cu amprenta la sol a cladirii, fiind necesar concesionarea unei suprafete din parcela de 7.273 mp, apartinand domeniului public pentru realizarea unei alei pietonale si a unui trotuar de garda de jur imprejurul constructiei,

Totodata, beneficiarul intentioneaza sa realizeze interventii de reabilitare, recompartimentare si mansardare a imobilului existent. Operatiunile de interventie asupra imobilului sunt prevazute in PUZ-ZP a putea fi autorizate direct, fara ca in prealabil sa fie elaborata o documentatie de urbanism.

Interventii propuse:

Subsol: Se propune reorganizarea accesului prin modificarea scarii ce realizeaza legatura de la nivelul exterior. Actuala scara este greu practicabila, neexistand un podest intre usa si trepti, neindeplinind exigente legislatiei in vigoare si reprezentand un pericol pentru utilizatori. Se propune coborarea nivelului de calcare in subsol pana la cota -3,12 pentru incaperea holului si a primei incaperi, in prezent inaltimea libera fiind aproximativ 2,1 m. Coborarea nivelului de calcare in cele doua incaperi depinde de nivelul de fundare in aceasta zona a constructiei. Se va realiza o dezvelire a fundatiilor pentru stabilirea cotei de fundare si in cazul in care se impune se vor propune masuri de subzidire.

Asupra celei de a treia incaperi nu se va interveni deoarece in aceasta incapere au fost descoperite bucati de ziduri din epoca romana si medievala, propunandu-se conservarea acestora.

Parter: La parter, se vor realiza interventii pentru recompartimentarea acestuia cu pereti de zidarie neportanta pentru a asigura fluxurile necesare functionarii obiectivului.

Se vor amenaja trei sali de cursuri, grupuri sanitare impartite pe sexe, grup sanitar pentru profesori si camera destinata profesorilor.

Se va redeschide accesul pe latura de vest a cladirii unde se va realiza o scara de acces la etaj.

Etaj: Etajul va fi organizat sub forma unei mansarde. Pentru realizarea acestuia, se va inlatura sarpanta si planseul de lemn peste parter si se va turna o placa din beton , se vor realiza pereti perimetrali din zidarie de caramida si se va reconstrui sarpanta in forma initiala. In final, constructia rezultata va avea o inaltime la cornisa mai mare cu 1m fata de cea initiala.

Din punct de vedere al compartimentarii, se vor realiza patru dormitoare cu suprafete intre 17 si 20 mp, fiecare dispunand de baie proprie. Totodata va fi amenajat si un oficiu

pentru prepararea mancarii. Utilizarea etajului va fi una ocazionala si pe perioade scurte, acesta fiind utilizat de profesori veniti din alte localitati pentru diferite activitati.

Amenajari exterioare : Intrucat cladirea ocupa intreaga suprafata a terenului, organizarea exterioara, respectiv circulatii exterioare, scari de acces sau trotuare de garda a cladirii trebuiesc organizate in afara proprietatii. Se propune concesionarea unei zone, marcata pe planul de situatie, din proprietatea inregistrata in CF 114425.

● **Funciune propusa :**

Dotari publice – Educatie

● **Utilizari admise**

- se admit ca fiind compatibile eventuale extinderi ulterioare, schimbari de destinatie a constructiei existente sau constructii izolate noi avand urmatoarele functiuni:

- spatii de cazare

● **Utilizari interzise**

Se interzic urmatoarele utilizari:

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

depozitare en gros;

depozitari de materiale refolosibile;

platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

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 rapida a apelor meteorice.

● **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 8,0m de la cota terenului;

● **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.Z. este 50%**

- POT propus = 2,3% ;

● **Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) prevazut in P.U.Z.-Z.P. este 1,2**

- CUT propus = 0,1 mp.ADC/mp.teren

• **Amplasarea cladirii fata de aliniament**

Se pastreaza aliniamentele existente.

• **Imprejmuiri**

- In prezent proprietatea este imprejmuita pe toate laturile. Daca se doreste inlocuirea prezentei imprejmuiri, la autorizarea, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2 metri.

• **Asigurarea utilitatilor ;**

Constructia existenta este racors=data la toate retelele de utilitate publica existente pe strada. Rețele existente pe strada Aron Pumnul : apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

5.

CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are ca scop detalierea la nivelul proprietatii a prevederilor Planului Urbanistic General si Zonal –Z.P. si rezolvarea acceselor si aleilor de circulatie interioara in vederea unei functionari corecte.

Zona studiata este alcatuita din doua parcela, de 181 si respectiv 7.273mp.

Necesitatea prezentei documentatii de urbanism a aparut datorita faptului ca proprietatea pe care este amplasat imobilul Palatul Copiilor este aproximativ egala cu amprenta la sol a cladirii, fiind necesar concesionarea unei suprafete din parcela de 7.273 mp, apartinand domeniului public pentru realizarea unei alei pietonale si a unui trotuar de garda de jur imprejurul constructiei,

intocmit,
arh. **Lancrajan Franchini Radu**

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**