

Beneficiar
Municipiul Sfântu Gheorghe
Nr. /

Proiectant
Birou Individual de Arhitectura Florea Stela
Nr 46 / 2019

TEMĂ DE PROIECTARE

*1) Conținutul temei de proiectare se adaptează de către beneficiar, în funcție de specificul/categoria și clasa de importanță, precum și de complexitatea obiectivului de investiții propus.

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții : „*Construire grădiniță în cartierul Örkő*” din Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna

1.2. Ordonator principal de credite/investitor : Antal Árpád András - Primar/Municipiul Sfântu Gheorghe

1.3. Beneficiarul investiției : Municipiul Sfântu Gheorghe

1.4. Elaboratorul temei de proiectare : Birou Individual de Arhitectura Florea Stela

2. Date de identificare a obiectivului de investiții :

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Regimul juridic : Terenul este înscris în Cartea Funciara nr. 24281.

Regimul economic : Terenul se afla în zona de locuințe și servicii. Folosința actuală este teren curți – construcții. Zona de impozitare fiscală este “C”.

Documentația cadastrală va fi întocmită în Sistem de proiecție Stereo 70, Sistem de referință Marea Neagră.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Amplasamentul este situat în Cartierul Orko, municipiul Sfântu Gheorghe. Este liber de construcții și amenajări. Terenul este direct accesibil de pe strada Varadi József.

Suprafața de teren este 2.376 mp (din 34.019 mp), . P.O.T. maxim va fi 25 %.

Clădirea grădiniței va avea regim de înălțime P+1 etaj, fără subsol.

Gabaritele în plan ale construcției grădiniței se vor înscrie în dimensiunile 24,30 m x 24,30 m .

Suprafata constuita la sol va fi sub 500 mp.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
Amplasamentul este direct accesibil de pe strada Varadi Jozsef, în apropierea monumentului comemorativ al locului de pieire al celor care au fost Varadi și Bartalis, obiectiv de for public. Terenul se afla pe latura de vest a strazii Varadi Jozsef în apropierea Centrului Comunitar (pe latura de est a strazii.)

Accesul în incinta gradinitei se va face de la nivelul carosabilului existent în curte de serviciu (destinata deservirii oficiului și centralei termice), de asemenea, de la nivelul trotuarului strazii Varadi Jozsef în curte.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu există surse de poluare periculoase în zona. Sigur, atât timp cât în întreg Cartierul Orko există probleme care așteaptă rezolvare în ce privește caile de circulație, spațiile verzi, spațiile neamenajate, există în aer, în perioadele uscate, suspensii de praf, iar în perioadele umede, noroi. Nu există în zonele apropiate surse de poluanți rezultați din activități antropice.

d) particularități de relief;

Relieful zonei este marcat de o pantă medie pe direcția est – vest, cu cadere spre zona drumului public.

Cotele de înălțime se situează între 570 m – 580 m, cu denivelări nesemnificative.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Pe strada Varadi sunt proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră la care se poate racorda obiectivul propus. Energia electrică este accesibilă de la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zona. Alimentarea cu gaze naturale va fi posibilă prin extinderea rețelei existente în apropiere.

Evacuarea apelor de suprafață se va realiza către spațiile verzi și către rigolele drumului public, gravitațional, prin rigole deschise.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Se va analiza necesitatea unor asemenea intervenții.

g) posibile obligații de servitute;

Nu sunt necesare prevederi sau obligații de servitute.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;
Pe amplasament nu există construcții și nici amenajări exterioare importante. Nu sunt necesare intervenții în acest sens.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

j) Conform Planului Urbanistic General, zona este în intravilan, funcțiunea de zonă de locuințe și servicii. Este în curs de aprobare un Plan Urbanistic Zonal pentru întreaga zonă Orko, care cuprinde pentru terenul de amplasament funcțiunea de Însușiri Publice și Servicii.

k) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

l) Terenul de amplasament nu cade în zona de protecție a vreunui obiectiv monument istoric, de arhitectură, sit arheologic. În apropiere se afla un obiectiv de for public. Terenul nu cade în zona de protecție a vreunui obiectiv natural protejat.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Destinația construcției și amenajărilor propuse este de grădiniță cu amenajările aferente necesare. Obiectivul va adăposti 123 de copii și cadrele didactice și extradidactice de deservire. Terenul va fi zonificat astfel :

Zona construcție grădiniță

Zona curte de recreație

Zona curte de serviciu

Zona verde inclusiv grădina de flori

Zona teren și dotări sportive

Regimul de înălțime va fi parter + 1 etaj.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Se preconizează un volum construit de cca. 2.900 mc

Aria desfășurată totală va fi sub 1.000 mp

Construcția va adăposti 5 grupe de copii, astfel încât să fie cât mai optim distribuiți pe vârstă și număr în fiecare sală de grupă.

Grădinița va avea un izolator pentru cazurile de urgență și alertă, o sală de mese, oficiu, cabinet director, cancelarie cadre didactice, arhivă, depozit, grupuri sanitare și vestiare, centrala termică proprie.

Se va asigura posibilitatea organizării de mici spectacole și serbări într-una din sălile de grupă.

Grădinița va avea program normal.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare; Nivelul de echipare și dotare va respecta legislația în vigoare.

Exigențele tehnice vor respecta legislația în vigoare, cu atenție specială pe normativul NP 011-1997: Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii.

d) număr estimat de utilizatori;

Capacitatea grădiniței este de 123 copii, în 5 grupe.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Durata minimă de funcționare este de 25 de ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Nevoile, solicitările funcționale specifice sunt multiple, ele se regăsesc în NP 011 – 1997.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Soluțiile tehnice, în concordanță cu condiționările urbanistice și de protecția mediului, se referă la utilizarea de materiale de construcții și amenajări agrementate, nepoluante. De asemenea, corelarea acestora stă la baza soluțiilor de arhitectură, tehnice și funcționale (orientarea față de punctele cardinale, asigurarea de nevoi specifice copiilor preșcolari în ce privește siguranța în exploatare, asigurarea condițiilor de prevenire și stingere a incendiilor, confortul spațiului – volum necesar de aer, suprafața vitrată necesară, cai de evacuare corespunzătoare, altele)

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

În vederea soluționării cerințelor de proiectare se au în vedere :

amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe terenul vizat, utilizarea eficientă a terenului.
încadrarea în gabaritele fizice preconizate

asigurarea capacitatii de 123 de locuri pentru copii
indeplinirea conditiilor urbanistice de incadrare in zona
indeplinirea conditiilor specifice de protectia factorilor de mediu (apa, aer, sol, subsol si
asezari umane).

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia.

-Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

-Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

-Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții

-NP 011 /1997 Normativ privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii.

-Codul Civil

-Regulamentul General de Urbanism

-Legislatia specifica in domeniul sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor, paza si protectia contra incendiilor, sanatatea populatiei si a mediului.

Aprob
Beneficiar,

MUNICIPIUL
SFANTU GHEORGHE

Luat la cunoștință

Investitor,

ANTAL ÁRPAD ANDRAS-
Primar/Municipiul Sfântu Gheorghe

Întocmit
Proiectant,
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLOREA STELA