

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

” ELABORARE PUD -BASTION SFÂNTUL MIHAIL (CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL
BASTION SF. MIHAIL, RESTAURARE ȘI REFUNCȚIONALIZARE CLĂDIRI ȘI
CAPONIERĂ, SISTEMATIZARE ZONĂ, DEMOLARE CORPURI PARAZITARE)”

str. Unirii nr.1-3 Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, imobil cu nr. cad. 95812,119171

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN ALBA

PROIECTANT: SC MÂNADELUCRU SRL

Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

” ELABORARE PUD -BASTION SFÂNTUL MIHAIL (CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL
BASTION SF. MIHAIL, RESTAURARE ȘI REFUNCȚIONALIZARE CLĂDIRI ȘI
CAPONIERĂ, SISTEMATIZARE ZONĂ, DEMOLARE CORPURI PARAZITARE)”

Adresă amplasament:

str. Unirii nr.1-3 Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, imobil cu nr. cad. 95812,119171

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN ALBA

PROIECTANT: SC MÂNADELUCRU SRL

NUMĂR CONTRACT: 27/26.06.2023

DATA: 2023

PROIECTANT: SC MÂNADELUCRU SRL

Proiect nr. 27/26.06.2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

" ELABORARE PUD -BASTION SFÂNTUL MIHAIL (CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL, RESTAURARE ȘI REFUNCȚIONALIZARE CLĂDIRI ȘI CAPONIERĂ, SISTEMATIZARE ZONĂ, DEMOLARE CORPURI PARAZITARE)"

str. Unirii nr.1-3 Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, imobil cu nr. cad. 95812,119171

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN ALBA

LISTA DE SEMNĂTURI

Coordonator PUD: urb. Uglea Mariana

Proiectat : urb. Uglea Mariana



arh. Dorin Ștefan Adam

arh. Ioan Șoldănescu

PROIECTANT: SC MÂNADELUCRU SRL

Proiect nr. 27/26.03.2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

” ELABORARE PUD -BASTION SFÂNTUL MIHAIL (CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL, RESTAURARE ȘI REFUNCȚIONALIZARE CLĂDIRI ȘI CAPONIERĂ, SISTEMATIZARE ZONĂ, DEMOLARE CORPURI PARAZITARE)”

str. Unirii nr.1-3 Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, imobil cu nr. cad. 95812,119171

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN ALBA

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENAȚE

- | | |
|--|------------|
| - Plan de încadrare în zonă | SC. 1:5000 |
| - Plan de încadrare în PUZ aprobat cu HCL nr. 333/2015 | SC. 1:5000 |
| - Situație existentă | SC. 1: 500 |
| - Reglementari urbanistice | SC. 1: 500 |
| - Situație juridică | SC. 1: 500 |
| - Plan mobilare urbanistică | SC. 1: 500 |
| - Ilustrare volumetrică | |

PROIECTANT: SC MÂNADELUCRU SRL
Proiect nr. 27/26.03.2023
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
” ELABORARE PUD -BASTION SFÂNTUL MIHAIL (CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL, RESTAURARE ȘI REFUNȚIONALIZARE CLĂDIRI ȘI CAPONIERĂ, SISTEMATIZARE ZONĂ, DEMOLARE CORPURI PARAZITARE)”
str. Unirii nr.1-3 Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, imobil cu nr. cad. 95812,119171
BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN ALBA

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PUD - BASTION SFÂNTUL MIHAIL (CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL, RESTAURARE ȘI REFUNȚIONALIZARE CLĂDIRI ȘI CAPONIERĂ, SISTEMATIZARE ZONĂ, DEMOLARE CORPURI PARAZITARE)**
str. Unirii nr.1-3 Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, imobil cu nr. cad. 95812,119171

Proiectant: **SC MÂNADELUCRU SRL**

Beneficiar : **CONSILIUL JUDEȚEAN ALBA**

Data : **decembrie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentației P.U.D. pentru autorizarea executării lucrărilor de:

- Construire:
 - Centru cultural amplasat pe Basiiontul Sfântul Mihail din cadrul Cetății Alba Carolina din Alba Iulia
 - Restaurare si refunționalizare cladire C2 (cladire monument clasa B) și caponiera
 - Sistematzare teren
- Demolare
 - Corpuri C1, C4, C6, C7, corpuri parazitare

Prezenta documentație are în vedere stabilirea ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate conform reglementarilor în vigoare.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei;
- elementele de recunoaștere ale terenului;
- PUG mun. Alba Iulia, jud. Alba – aprobat cu HCL nr.158/2014
- PUZ - Centru Cultural Bastion Sf. Mihail aprobat cu HCL nr.147/2012
- PUZ – Actualizare Plan Urbanistic Zonal zona protejată Cetatea Alba Iulia – aprobat cu HCL nr. 333/2015
- RAPORT DE EVALUARE ISTORICO-ARHITECTURALĂ PENTRU FUNDAMENTAREA PUD - CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL, RESTAURARE SI REFUNCIONALIZARE CLĂDIRI ȘI CAPONIERĂ, SISTEMATIZARE ZONĂ, DEMOLARE CORPURI, CETATEA BASTIONARĂ ALBA IULIA, JUD. ALBA întocmit de conf. dr. arh. Adrian Crăciunescu, specialist atestat M.C, nr. 245S
- Lista Monumentelor Istorice, actualizată

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Zona studiată este situată în zona centrală a municipiului Alba Iulia, pe latura vestică a cetății, Bastionul Sf. Mihail în proximitatea Catedralei Încoronării

Accesul carosabil la terenul studiat prin PUD se face din strada Unirii.

Accesul pietonal la terenul studiat se poate face atât din strada Unirii cât și prin Caponiera din zona nordică a proprietății care asigură accesul din șanțul cetății la cota superioară a zidurilor.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul studiat prin PUD este situat în Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitată de strazile: E – Bălcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Moșilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Încoronării"; S - sec. XVIII-XX_Protecție, AB-II-s-A-00091

Ansamblu situri:Castrul Legiunii a XIII-a Gemina municipiul ALBA IULIA Zona centrală a Cetății Vauban sec.II - IV p. Chr, Epoca română, AB-I-m-A-00001.01

Monumente Istorice: Ansamblul fortificației "Cetatea Alba Carolina", cu toate componentele: ziduri, bastioane, porți, curtile, raveline, contragarzi, terase bastionare, santuri interioare și exterioare, contraescarpe. Municipiul ALBA IULIA cartier Cetate 1714 - 1739, AB-II-a-A-00088,Fostul Spital militar, azi Spitalul de Neurologie și Psihiatrie municipiul ALBA IULIA Str. Unirii 3 sec. XVIII r XX, AB-II-m-B-00118,Fostul Spital militar, azi Spitalul de Neurologie și Psihiatrie municipiul ALBA IULIA Str. Unirii 3 sec. XVIII - XX_ Construcție, AB-II-m- B-00118

Terenul reglementat prin prezenta documentație PUD a fost studiat și reglementat prin următoarele documentații urbanism :

- PUG mun. Alba Iulia, jud. Alba – aprobat cu HCL nr.158/2014
- PUZ - CENTRU CULTURAL BASTION SF MIHAIL – aprobat cu HCL 147, art 13/04.2012

- PUZ – Actualizare Plan Urbanistic Zonal zona protejată Cetatea Alba Iulia – aprobat cu HCL nr. 333/2015

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.333/2015 : imobilul este situat în zona protejată cu valoare istorico-arhitecturală cu dotări majore de interes orășenesc și teritorial (construcții culturale și administrative) și cu funcțiuni complementare dotări de alimentație publică, prestări servicii nepoluante, spații verzi de mici dimensiuni, parcaje , alte amenajări ;

3. SITUAȚIA EXISTENTA

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesul carosabil la terenul studiat prin PUD se face din strada Unirii amplasată pe latura de sud a acestuia, stradă care realizează accesul auto în cetate dinspre latura vestică.

Accesul pietonal la terenul studiat se poate face atât din strada Unirii cât și prin Caponiera din zona nordică a proprietății care asigură accesul din șanțul cetății la cota superioară a zidurilor.

Strada Unirii din care se face accesul auto are o deschidere de 7,0 m.



Figura 1. Rampa acces auto existentă

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul reglementat prin PUD are o formă neregulată și suprafața de 17395 mp (17337mp pentru terenul cu CF 95812 + 58mp pentru terenul cu CF 119171). Deschiderea la stradă este de aproximativ 76m, iar adâncimea terenului este de circa 110 m.

Față de nivelul străzii carosabile existente terenul este situat mai sus, existând o pantă neuniformă dinspre Est (unde este zona mai joasă) spre Vest (unde este zona mai înaltă).

Terenul este în pantă, declivitatea acestuia variind aproximativ între cota 247,00 la limita dinspre zonele de acces și 252,00 în proximitatea zidurilor cetății.

Diferența de nivel între zonele de acces și zonele din proximitatea zidurilor cetății este de aproximativ 5 m, însă panta terenului este neuniformă, existând zone mai line și zone mai abrupte.

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la vest:
 - teren domeniul public de interes local – zona pietonală, carosabilă și spații verzi aflate la cota inferioară a șanțului cetății.
- la est
 - imobil proprietate privată nr. cad. 81232 și imobile fără geometrie asociată în baza de date e-terra
- la sud
 - domeniu public - strada Unirii și spații verzi pe zona de taluz.
- la nord :
 - teren domeniul public de interes local – zona pietonală, carosabilă și spații verzi aflate la cota inferioară a șanțului cetății și teren cu nr. cad. 95811

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul reglementat prin prezenta documentație este ocupat de 5 construcții. Pentru 4 din acestea se propune demolarea, respectiv C1, C4, C6, C7, iar clădirea C2 înscrisă în LMI AB-II-m-B-00118 se propune spre restaurare și refuncționalizare.



Figura 2. Construcție existentă pentru care se propune desființarea (C1)



Figura 3. Construcție existentă pentru care se propune desființarea (C4)



Figura 4. Construcție existentă pentru care se propune desființarea (C6)



Figura 5. Construcție existentă pentru care se propune desființarea (C7)



Figura 6. Construcție existentă pentru care se propune restaurarea și refuncționalizarea (C2)

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată este caracterizată prin mixitate funcțională și regim de înălțime relativ mic (P – P+1), cu accente de înălțime reprezentate de Catedrala Încoronării, clopotnița acesteia și Catedrala Romano-Catolică Sf. Mihail (peste 20m).

La est de terenul studiat se află o zonă de clădiri joase - locuințe individuale și spații comerciale / servicii în continuare urmând Institutul Teologic Romano-Catolic și căminele studențești.

În zona de sud terenul este marginit de strada Unirii iar vis-a-vis se afla Catedrala Încoronării și Piața Tricolorului.

Pe laturile de vest și nord terenul studiat este mărginit de zidul cetății și apoi șanțul cetății ce are o lățime de aproximativ 27-29m și o adâncime de aproximativ 12m.

Orientarea majoritară a construcțiilor pe lot este cu calcan pe o limita laterală și fațada principală aliniată la o stradă.

- **Destinația clădirilor**

Zona de studiu este prevăzută în P.U.Z. cu funcțiunile de locuire, învățământ, culte, dotări complementare, alte funcțiuni publice și spații verzi.

În prezent terenul este parțial liber de construcții.

Pentru rezolvarea temei de proiectare, se propune demolarea clădirilor anexe și a celor care nu sunt monumente istorice sau nu au valoare arhitecturală.

Terenurile construite adiacente terenului reglementat prin PUD, au clădiri destinate locuirii individuale și diverselor tipuri de servicii.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Terenul reglementat prin PUD, în suprafață de 17337 mp cu nr. cadastral 95812, este proprietatea persoanelor juridice conform CF nr. 95812.

Dreptul de proprietate, dobândit prin lege, este al Județului Alba – Domeniu Public cu drept de administrare în favoarea Consiliului Județean Alba

Terenul reglementat prin PUD este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia.

Terenurile învecinate pe limitele laterale și limita posterioară a terenului reglementat prin PUD sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sau fac parte din Domeniul Public de interes național, județean sau local.

- **Echiparea existentă**

Construcțiile existente propuse a fi desființate dar și cea care este propusă a fi restaurată și refuncționalizată, au fost racordate la toate utilitățile existente în zonă. Noua construcție poate fi racordată la toate rețelele edilitare existente – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie.

2. REGLEMENTĂRI

- **Prevederi urbanistice reglementate**

Conform certificatului de urbanism nr. 462 din 29/03/2023, conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.333/2015, terenul reglementat prin PUD este situat în Zona Protejată Cetatea Alba Iulia.

Imobil situat în Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E – Bălcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Moșilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Încoronării"; S - sec. XVIII-XX_Protectie, AB-II-s-A-00091

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 333/2015 regulile de construire sunt :

- **Articolul 1 – Utilizări admise :**
 - dotari publice culturale si de interes general, servicii administrative ,comert ,servicii, turistice, servicii profesionale, sociale.
- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament :**
 - Amplasarea constructiei fata de str. Unirii va fi de minim 33m din axul străzii , numai la nivelul terenului.
- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei :**
 - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cumulativ cu respectarea prevederilor Codului Civil si a urmatoarei conditii:
 - Pentru a asigura respectarea normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornisa a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.
 - Construcțiile propuse trebuie să păstreze o distanță de minim 15m față de cele doua construcții monument existente.
 - Construcțiile propuse trebuie să păstreze o distanță de minim 10m față de zidurile Cetății, numai la nivelul solului.
- **Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor :**
 - Având în vedere existența în imediata proximitate a terenului a spatiilor mari de parcaj se propune realizarea unui numar restrâns de spatii de parcaj pe terenul studiat pentru evitarea aglomerării cetății cu autovehicule și realizarea unor spații publice cu caracter pietonal ocazional carosabil.
- **Articolul 10 – Înălțimea admisibilă a clădirilor :**
 - Construcția propusă nu trebuie sa aibe o înaltime mai mare de 18m în zona turnului scenei, față de cota de intrare pe amplasament, care este cota pieței Catedralei Încoronării.
 - Se recomanda ca si constructia sa fie rezolvata într-un volum orizontal , partial îngropat in taluzul bastionului, pentru a lasa in ansamblul urban ca volum principal Catedrala Încoronării.
- **Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor**
 - Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
 - Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural, în situl natural și arhitectural - istoric
 - Volumetria noilor construcții ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate , avizat conform legii în Comisia de Urbanism la faza DTAC.
 - La fațade se vor folosi finisaje superioare, rezistente, se va asigura tratarea unitară a fațadelor și pastrarea caracterului arhitectural al zonei.
 - Se interzic firmele comerciale care modifică aspectul proiectat inițial al fațadei.

- Imobilele cu valoare arhitecturală existente în zonă, trebuie protejate de intervenții care le alterează imaginea.

- Termoizolarea și alegerea culorilor pentru fațadele construcțiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism din cadrul Primăriei.

- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor ce se percep dintr-o perspectivă descendentă .

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- **Articolul 13 – Spații libere și spații plantate**

- Terenul liber ramas în afara circulațiilor , parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu arbori și arbusti decorativi cu rol de protecție fonică și umbră.

- Construcțiile culturale, vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, locuri de odihnă, reprezentând minim 20 % din suprafața terenului alocat.

- Piața pietonală va fi la nivelul străzii Unirii și va avea amenajate gradene pe anumite laturi. Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulația auto și pentru umbră. Zonele verzi, oglinzile de apă, locurile de odihnă vor marca traseele pietonale prin piață.

- Se recomandă ca spațiile ramase libere până la construirea obiectivelor propuse , sa fie înierbate.

- Se recomandă ca acolo unde este posibil, locurile de parcare să fie înconjurate cu un gard viu de 1m înălțime.

- Atunci când construcțiile sunt prevăzute cu terase, se recomandă ca acestea să fie înierbate, creandu-se astfel o grădină pe acoperis

- **Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului :**

- POT exprima raportul dintre suprafața construită la sol (a clădirilor existente, menținute și a clădirilor propuse) și suprafața terenului considerat x 100.

- Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciară , cu datele sale definitorii (dimensiune ,destinație , categorie de folosință , numele detinatorului)

- POTmin=30%

- POTmax=60%

- **Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (a clădirilor existente, menținute și a clădirilor propuse) și suprafața terenului considerat.

- CUTmin= 0,54

- CUTmax = 0,70

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Se solicită reglementarea modului de amplasare a construcției cu destinația centru cultural, cu respectarea condițiilor prevăzute în documentațiile de urbanism anterioare și legislația în vigoare.

Se va asigura **un numar limitat** de locuri de parcare în incinta proprietății. Acestea se vor dimensiona conform Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24-2022

3.1 Descrierea soluției de organizare prin PUD

Pentru clădirile existente pe parcelă care nu fac parte din lista Monumentelor Istorice se solicită desființarea.

Propunerea de amplasare pe parcelă a noii construcții respectă reglementările din PUZ

Se folosește declivitatea pentru a îngropa mare parte din volum prin realizarea a două subsoluri iar ce rămâne la suprafață este folosit ca spațiu public, prin utilizarea integrală a acoperisului noii construcții. O parte din acoperisul noii construcții este format din gradenele propuse în partea sudică, restul fiind acoperit cu soluții de tip acoperișuri verzi, plantate cu ierburi de diferite specii și arbuști ce vor face obiectul unui studiu de peisagism. Zona aflată între clădirea propusă și clădirea propusă spre restaurare și refuncționalizare se va amenaja ca piață pietonală, ocazional carosabilă.

Spațiile importante de la subsol vor primi lumină naturală prin curți de lumină.

Se va realiza un acces pietonal la cota superioară a zidului cetății printr-o scară amplasată în colțul de S-V al proprietății, la intersecția dintre zidul cetății și zidul care ține taluzul dinspre strada Unirii.

Se va mări zona publică pietonală ce a fost diminuată prin refacerea șanturilor de vest ale Cetății, prin îndepărtarea unei părți din taluzul bastionului și aducerea terenului sistematizat din fața Centrului Cultural la nivelul pieței din fața Catedralei Încoronării.

Modul de organizare a terenului a avut în vedere următoarele principii :

- mărirea zonei publice pietonale ce a fost diminuată prin refacerea șanturilor de vest ale Cetății, prin îndepărtarea unei părți din taluzul bastionului și aducerea terenului sistematizat din fața Centrului Cultural la nivelul pieței din fața Catedralei Încoronării.
- crearea posibilităților de accesare ale cotei superioare a zidului cetății prin trasee pietonale
- crearea unui obiect de arhitectură care să ofere posibilitatea utilizării cât mai eficiente a terenului prin realizarea unui volum parțial îngropat în taluzul bastionului și folosirea diverselor zone înclinate ale volumului pentru amplasarea de spații verzi, acoperișuri înierbate, locuri de stat, gradene, etc. Prin volumetria discretă a obiectului propus în ansamblul urban rămâne ca volum principal Catedrala Încoronării.
- obiectul de arhitectură propus să nu stânjenească construcțiile învecinate
- dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu reglementările în vigoare
- să se coreleze reglementările retragerilor față de aliniament, limite laterale și a regimului de înălțime cu retragerea și înălțimea construcțiilor existente.
- să se respecte reglementările urbanistice aprobate anterior.

Modul de organizare a propunerii pe terenul reglementat este condiționat de:

- declivitatea terenului – terenul fiind în pantă, utilizarea eficientă implică folosirea declivității pentru a îngropa mare parte din volum prin realizarea a două subsoluri iar ce rămâne la suprafață este folosit ca spațiu public, prin utilizarea integrală a acoperisului noii construcții. O parte din acoperisul noii construcții este format din gradenele propuse în partea sudică, restul fiind acoperit cu soluții de tip acoperișuri verzi, plantate cu ierburi de diferite specii și arbuști ce vor face obiectul unui studiu de peisagism.

Deșeurile rezultate din activitatea centrului cultural, vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat din interiorul clădirii și evacuate pe bază contract cu o firmă special autorizată pentru colectarea și evacuarea deșeurilor.

Pentru protecția împotriva incendiilor, acolo unde nu se respectă distanța de siguranță față de imobilele vecine, se va face separarea compartimentului de incendiu prin pereți și planșee REI și uși rezistente la foc. Documentația DTAC pentru construcția nou propusă și pentru cea propusă spre restaurare și refuncționalizare va fi supusă procedurii de avizare privind securitatea la incendiu.

Accesul echipajelor de intervenție pentru stingerea incendiilor se va putea face din str. Unirii atât prin accesul carosabil cât și prin accesul ocazional carosabil din zona pieței propuse..

3.3. Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din PUZ aprobat cu HCL 333/2015

- RH= 2S+P (cu posibilitatea realizării unor etaje intermediare înglobate în volumul propus)
- cele două niveluri de subsol vor avea înălțimi specifice funcțiunii, potrivite gabaritelor spațiilor și numărului de persoane care din respectivele încăperi (4-5 m).
- înălțimea maximă propusă este de 15m în zona turnului scenei, fata de cota de intrare pe amplasament, care este cota pieței Catedralei Încoronării. De la aceasta înălțime volumul va coborî spre vest cu o pantă de aproximativ 14 -15%. Adiacent volumului principal, între acesta și taluzul amplasat la strada Unirii se propune un amfiteatru care urca din piața nou formată către cota superioară a zidului cetății cu o pantă de aproximativ 10-11%. Aripa secundară poziționată la nord de volumul principal descrește ca înălțime spre est cu o pantă de aproximativ 10-11%. În funcție de nevoile descoperite la fazele următoare pantele menționate pot fi modificate, respectând însă tipul de volumetrie și limbajul sugerat prin propunerile volumetice.

3.2. Regim de aliniere, retrageri

Arie edificabilă construcții supraterrane propusă:

- | | |
|--|----------------|
| - Fata de limita nord (delimitată de pct. 8-14) | - minim 19,5 m |
| - fata de limita de nord-vest (delimitată de pct. 21 - 22) | - minim 7,0 m |
| - fata de limita vest (delimitată de pct. 22 - 23) | - minim 37,0 m |
| - față de limita sud (delimitată de pct. 23 - 25) | - minim 35,0 m |
| - față de limita sud (delimitată de pct. 26 - 27) | - minim 24,0 m |
| - față de limita est (delimitată de pct. 4 - 5) | - minim 2,5 m |
| - fata de construcția existentă C2 | - 37,0 m |

Arie edificabilă construcție subterană propusă:

- | | |
|--|----------------|
| - Fata de limita nord (delimitată de pct. 8-14) | - minim 19,5 m |
| - fata de limita de nord-vest (delimitată de pct. 21 - 22) | - minim 7,0 m |
| - fata de limita vest (delimitată de pct. 22 - 23) | - minim 27,0 m |
| - față de limita sud (delimitată de pct. 23 - 25) | - minim 8,0 m |
| - față de limita sud (delimitată de pct. 26 - 30) | - pe limita |
| - față de limita est (delimitată de pct. 4 - 5) | - minim 2,5 m |
| - fata de construcția existentă C2 | - pe limita |

3.3. Mod de utilizare al terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați prin PUZ aprobat prin HCL nr. 333/2015 și prin PUZ aprobat cu HCL nr.147/2012

- POT propus = 35 % - calculat la suprafața totală a terenului
- CUT propus = 0,7 ADC/mp teren - calculat la suprafața totală a terenului

3.4. Funcțiuni admisibile

- dotări publice culturale și de interes general

3.5. Numarul necesar de locuri de parcare

- Având în vedere existența în imediata proximitate a terenului a spațiilor mari de parcaj se propune realizarea unui număr restrâns de spații de parcaj pe terenul studiat pentru evitarea aglomerării cetății cu autovehicule și realizarea unor spații publice cu caracter pietonal ocazional carosabil.

3.6. Accesul auto pe parcelă

Accesul auto se va face din strada Unirii . Se reglementează un acces auto permanent și un alt acces auto ocazional.

3.7. Spații plantate

Se propune :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- pentru noua clădire se ropune realizarea unui acoperis verde

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe plantate de 38% din suprafața terenului (circa 6527 mp) pe teren natural și 17% din suprafața terenului (circa 3100 mp) pe acoperisul clădirii propuse . Aceste suprafețe pot suferi modificări minore prin amenajarea peisagistica din fazele următoare însă ponderea spațiilor verzi pe teren natural nu va scădea sub 20% din suprafața terenului.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

INDICATORI	Existent		Conform PUZ aprobat cu HCL 333/2015			Propus prin PUD	
	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere		Suprafata	Pondere
S totala teren	17395 mp	100%	17395 mp	100%		17395 mp	100%
Funcțiune	administrative si social-culturale		Centru cultural			Centru cultural	
Arie construita la sol (POT)	2049 mp	12%	10437 mp	60%		6088 mp	POT=35%
Arie Desfasurata Construita	3955 mp	CUT=0,23	12177 mp	CUT=0,7		8698 mp	CUT = 0,70
Accese, platforme pietonale/ parcare	- mp	-	- mp	-		4735 mp	27%
Spatiu verde pe teren natural	- mp	-	- mp	-		6572 mp	38%
Regim de înălțime	Parter/P+1		H maxim = 18 m			2S+Parter/ H maxim =15 m	



Intocmit,
Conf. dr. arh. Dorin Ștefan Adam
Arh. Ioan Șoldănescu
Coordonat,
Urb. Mariana Uglea