



BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

2500 ALBA IULIA ,FERDINAND I ,nr 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1996
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23; 810777
E-mail : bpstrajan@alba.rdsnet.ro

**PROIECT CENTRU CULTURAL
BASTION SF. MIHAIL
str. Nicolae Iorga, nr.1-3 , Alba Iulia**

BENEFICIAR	CONSILIUL JUDETEAN ALBA
NUMAR PROIECT	1071/2011
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECTANT	BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh.drd. Catalina Preda specialist atestat MCC
arh. Ioan Strajan
arh. Felicia Totoian
arh. Marius Rosu
arh. Vlad Strajan
Structura: ing. Valentin Pasca
ing. Dan Botiza
Instalatii: ing. Silviu Strajan
ing. Ana Solyom
ing. Dana Achim
Topo : ing. Marius Todor

. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- A. Foaie de titlu
B. Borderou piese scrise și desenate
C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii, măsuri în continuare ,etapizare
E. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.
- D. Piese desenate
- | | | |
|---|------------|-----|
| 1. Planul fortificatiei Alba Iulia din anul 1731 | | |
| 2. Planul fortificatiei Alba Iulia din anul 1817 | | |
| 3. Plan de incadrare în zona | sc.1: 5000 | A0 |
| 4. Plan de amplasament si delimitare a imobilului | sc. 1:1000 | T1 |
| 5. Plan situatia existenta | sc. 1:500 | A1 |
| 6. Plan de incadrare in zona, varianta V1 | sc. 1:1000 | A2 |
| 7. Plan reglementari urbanistice ,varianta V1 | sc. 1:500 | A3 |
| 8. Sectiune si desfasurata ,varianta V1 | sc. 1:200 | A4 |
| 9. Studiu volumetric, varianta V1 | | |
| 10. Plan de incadrare in zona, varianta V2 | sc. 1:1000 | A5 |
| 11. Plan reglementari urbanistice ,varianta V2 | sc. 1:500 | A6 |
| 12. Sectiune si desfasurata ,varianta V2 | sc. 1:200 | A7 |
| 13. Studiu volumetric, varianta V2 | | |
| 14. Plan de incadrare in zona, varianta V3 | sc. 1:1000 | A8 |
| 15. Plan reglementari urbanistice, varianta V3 | sc. 1:500 | A9 |
| 16. Sectiune si desfasurata longit.varianta V3 | sc. 1:200 | A10 |
| 17. Sectiune si desfasurata transv.varianta V3 | sc. 1:200 | A11 |
| 18. Studiu volumetric, varianta V3 | | |
| 19. Regimul juridic | sc. 1:500 | A12 |
| 20. Plan teren edificabil | sc. 1:500 | A14 |
| 21. Retele edilitare, varianta V1 | sc. 1:500 | CR1 |
| 22. Retele edilitare, varianta V2 | sc. 1:500 | CR2 |
| 23. Retele edilitare, varianta V3 | sc. 1:500 | CR3 |

Se anexeaza :

Certificat de urbanism , Acte de proprietate , Aviz geotehnic ,
Avize

Întocmit,
Arh. Felicia Totoian

BIIROUL DE PROIECTARE STRAJAN
 2500 ALBA IULIA ,FERDINAND I ,nr 68
 REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
 TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777
 E-mail : strajan@crystalsoft.ro

PR NR 1071/ 2011
 PUZ CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL
 CONSILIUL JUDETEAN ALBA
 FAZA :PUZ

D. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

denumirea lucrării	PUZ CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL
beneficiar:	Consiliul Judetean Alba
faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
proiectant general:	S.C. Biroul de Proiectare Strajan S.R.L. , Bd. Ferdinand I ,nr. 68 ,Alba Iulia
ridicări topografice:	Birou de Proiectare Strajan
nr. de ordine al	1071/2011
documentației:	

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se solicită studiul amplasării unui Centru Cultural pe terenul Bastionului Sf. Mihail, din Cetatea Alba Iulia - ansamblu urban inclus în lista monumentelor istorice :cod AB-II-A-00091 .Pe terenul studiat se afla doua cladiri ale fostului Spital militar de asemenea incluse în lista monumentelor istorice : cod AB-II-m-B-00118.

Terenul aflat în studiu și construcțiile existente sunt în proprietatea :domeniul public, județul Alba, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Judetean Alba, conform Extras Funciar nr. 84194 ,Alba Iulia.

Studiul are ca scop amplasarea unui Centru Cultural-construcție nouă și schimbarea funcțiunii celor două construcții monument , din spital în cladiri administrative; astfel încât să se restabilească funcțional și calitativ zona bastionului Sf. Mihail.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului .

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Studiu geotehnic preliminar
- Elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia : modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi, dotările tehnico – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor, etc.

- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate .

Suprafata zonei studiate: S=2,14 ha

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul nr. 176N/ 16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- a) Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- b) Plan Urbanistic de Detaliu :Reconstituire si punere in valoare acces latura de vest Cetate Alba Carolina, aprobat cu HCL nr. 107/24 martie 2009.
- c) Plan Urbanistic Zonal :Cetate zona interioara
- d) Ridicări topografice, executate în cadrul prezentului P.U.Z.
- e) Fortificatia bastionara de tip Vauban de la Alba Iulia , autor Toma Goronea , editura Aeternitas Alba Iulia ,2007
- f) Cetatea Alba Iulia-Edificii istorice si amenajari urbanistice , autor Gheorghe Fleser , editura Altip Alba IULIA , 2006

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În anul 1714 începe construcția cetății bastionare în stil Vauban de la Alba Iulia, ridicată după planurile arhitectului Giovanni Morando Visconti. Proiectul a fost realizat la inițiativa împăratului Carol al VI-lea de Habsburg sub conducerea generalului Stefan de Steinville și apoi a generalului Weiss.

Terminată în anul 1738 cetatea are o formă stelară cu șapte colțuri, reprezentând șapte bastioane uriase, purtând numele pomenite în vechile documente : Eugeniu de Savoia, Sfântul Stefan, Trinitatea ,**Sfântul Mihail**, Sfântul Carol, Sfântul Capristano, Sfânta Elisabeta.

Zidurile bastioanelor sunt alcătuite din cărămizi și piatră de carieră ,având la baza o grosime de 3m, iar la varf 1,20 m și o înălțime de 11-12m.

Pe bastionul Sf. Mihail se găsesc construcțiile spitalelor militare denumite :”Spitalul Mare” și „Spitalul Mic”, care apar în planurile generalului Weiss din 1731 și 1736.Aceste construcții au funcționat ca spitale militare până în 1945.

Din 1945 și până astăzi construcțiile au funcțiunea de spitale de neurologie și neuropsihiatrie.

În anul 1921-1922 în timpul desfasurării lucrărilor la ansamblul Catedralei Incoronării o parte din zidurile bastionului Sf. Mihail au fost demolate , iar santurile de apărare au fost acoperite cu pământ pentru a se putea amenaja o piață în fața Catedralei Incoronării.

În anii 1950-1970 lângă cele două clădiri ale spitalului militar s-au construit și alte clădiri, dintre care unele cu funcțiunea de anexă gospodărească, fără valoare arhitecturală.

În vara anului 2011 s-a început proiectul de refacere a santurilor de vest ale Cetății, de reconstituire și punere în valoare a accesului pe latura de vest a Cetății „Alba Carolina”. Lucrările sunt efectuate după planurile originale și se desfășoară în zona bastionului Sf. Mihail.

2.2 Încadrare în localitate

Conform P.U.G. Alba Iulia zona pe care o va analiza prezentul PUZ este situată în trupul TCCI -ZONA ISTORICA- Cetatea Alba Iulia, nucleu al organizării urbane a municipiului Alba Iulia.

Din punct de vedere al relațiilor cu restul localității, centrul istoric este situat în centrul localității, care deși este separat de centrul civic actual, reprezintă pentru oraș un punct de reper și de referință.

Bastionul Sf. Mihail este situat în partea de vest a Cetății în vecinătatea Catedralei Reîntregirii Neamului și a Parcului Unirii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este constituit dintr-o parte a bastionului Sf. Mihail, cu vedere înspre Parcul Unirii și înspre santurile de nord ale Cetății.

Pe amplasament există o diferență de nivel de 4,5m între cota de intrare pe amplasament, care este cota pietei din fața Catedralei Încoronării și platforma bastionului. De asemenea între platforma bastionului și gardul de beton ce delimitează proprietatea există un taluz de pământ de 2m înălțime.

În această zonă nu sunt restricții din punct de vedere geotehnic, privind regimul de construcție și înălțimea clădirilor, conform studiului geotehnic anexat.

2.4. Circulația

Zona de studiu este mărginită pe latura de sud, de str. Nicolae Iorga, stradă cu două fire de circulație și trotuare. Această stradă este prevăzută în PUD-ul „Reconstituire și punere în valoare acces latura de vest Cetate Alba Carolina”, ca fiind singurul acces auto în Cetate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona de studiu situată în intravilan, este prevăzută în P.U.G. 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.

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere. Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor existente.

2.7. Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

2.8. Opțiuni ale populației

Se va face informarea populației prin publicarea în presa a intenției de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul va fi afișat timp de 10 zile lucrătoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate.

Avizul geotehnic preliminar constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, având depuneri de umpluturi heterogene recente peste unele mai vechi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Alba Iulia, zona pe care o va analiza prezentul PUZ este situată în trupul TCCI -ZONA ISTORICA- Cetatea Alba Iulia - nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice de interes municipal și județean.

Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului: monumente istorice și de arhitectură, locuințe, cămine studentești, clădiri pentru învățământ laic și de cult, muzee, biblioteci, galerii de artă, comerț specific, administrație, ateliere artiști plastici, spații cu funcțiuni culturale.

3.3. Valorificarea cadrului natural și construit

Se propune să se valorifice denivelarea de 4,5m existentă între cota de intrare pe amplasament și platforma bastionului, clădirea nouă propusă fiind înglobată în bastion.

Prin îndepărtarea unei părți din taluzul bastionului și aducerea terenului sistematizat din fața centrului cultural la nivelul pieței din fața Catedralei, se va mări zona publică ce a fost diminuată prin refacerea santurilor de vest ale Cetății.

Clădirile monument se vor păstra, refuncționaliza și vor constitui frontul de est al viitoarei piețe a Centrului Cultural.

3.4. Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației care afectează teritoriul studiat în cadrul P.U.Z. au în vedere mai multe finalități:

In aceasta zona problema principala care trebuie rezolvata o reprezinta parcajele, care sunt in numar insuficient.

Se propun parcaje supraterane:

-110 de locuri pentru dotarile publice , cu acces din str. Nicolae Iorga.

Circulatia pietonala se va face dealungul strazii Nicolae Iorga si se va amenajarea o piateta pietonala in fata Centrului Cultural, care va avea gradene si rampe de acces pe platforma bastionului.

Se propune marirea suprafetei spatiului public , prin sistematizarea terenului si rezolvarea de circulatii pietonale pe zone din terasa Centrului Cultural ,alaturi de suprafete plantate cu plante speciale pentru terase.

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrire.

Zonele verzi , locurile de odihna vor marca traseele pietonale prin piata.

Tot spatiul nou creat este pietonal, circulatiile auto fiind rezolvate perimetral.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1 Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări

Conform temei – program întocmite de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru amplasarea următoarelor funcțiuni:

-dotare administrativa si biblioteca in cladirile monument ce vor fi reconvertite.

-dotare culturala –Centru Cultural avand sali pentru spectacole, teatru , conferinte , concerte ,festivaluri , expozitii si expunere muzeala in cladirea propusa.

-piata publica, loc pentru intalniri si evenimente culturale ; astfel se propune regenerarea urbana a unei zone inchisa pana acum publicului.

-spatii verzi prin amenajarea pe bastion a unui parcul cu doua locuri de belvedere inspre santurile fortificatiei si inspre parcul Unirii.

Prin demolarea constructiilor anexe ,fara valoare istorica sau arhitecturala , amplasamentul ramane delimitat pe o parte de cladirile fostului spital militar si a Catedralei Incononarii .

Pe celalalte parti este delimitat de santurile Cetatii si piata din fata Catedralei Incononarii.

In amplasarea constructiei se va tine seama de axul principal vest-est de compozitie urbana , descris de b-dul Transilvaniei , axul Parcului Unirii si Catedrala Incononarii.

Astfel se propun trei variante:

V1 -volumul principal al Centrului Cultural sa fie paralel cu acest ax

V2- volumul principal al Centrului Cultural sa fie partial ingropat si perpendicular pe acest ax

V3- Centrul Cultural sa fie partial ingropat , amplasarea volumelor facandu-se intr-o compozitie libera

Volumele propuse trebuie sa fie simple, finisate cu materiale de calitate si sa se integreze cu constructiile existente.

Cladirea Centrului Cultural trebuie sa fie accesibila in cel mai larg sens cu putinta si nu trebuie sa fie monumentala, avand in vedere vecinatatea monumentala a Catedralei Incononarii.

Ea va fi inconjurata de taluzul fortificatiei , care are inaltimea de 4,5m fata de cota accesului in cladire , astfel ea va fi inglobata bastionului.

Retragerea constructiei propuse fata de str. Nicolae Iorga va fi de minim 33m din axul strazii , numai la nivelul terenului.

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

Nr. cr.	TEREN	Existent mp	Propus mp
1	Suprafata zonei studiate	17870	
2	Dotari adm.social-culturale ,servicii	3414	4581
3	Zone verzi	10318	5741
4	Spatii ,circulatii pietonale	885	4791
5	Parcaje	540	6120
6	Circulatii carosabile	2713	1382
7	Inaltimea cladirilor	P , S+P+1	S+P+1
8	Suprafata desfasurata	6434	9549
9	POT % min max	20%	30% 60%
10	CUT min max	0,36	0,54 0,70

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa,canalizarea, alimentarea cu energie electrica si gaze naturale a zonei studiate se va face din reseaua existenta cu avizul institutiilor abilitate.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere. Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor propuse.

3.7. Protecția mediului

Sunt necesare lucrări de consolidare a terenului si lucrări de sistematizare verticală, Se propune amplasarea unor zone verzi , plantatii de protectie si parcaje cu dale inierbate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică necesar a fi realizate în etapa pentru care a fost elaborat P.U.Z. sunt:

Obiective de utilitate publică ce urmează a se realiza din fonduri de la bugetul central sau local. Acestea sunt :

- Centru cultural, cladire propusa

- Cladire administrativa si biblioteca prin reconversia si renovarea constructiilor existente mentinute

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE , ETAPIZARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Odata cu refacerea laturii de vest a Cetatii Alba Iulia este necesara si punerea in valoare a Bastionului Sf. Mihail.Astfel treptat vor fi deschise publicului si utilizate toate spatiile Cetatii.

Pentru realizarea propunerilor este necesară stabilirea etapelor necesare pentru finalizarea ansamblului urban.

SE PROPUN URMATOARELE ETAPE:

- 1) Reconversia cladirilor monument ale celor doua foste spitale militare, care sa primeasca o functiune administrativa.
- 2) Realizarea Centrului Cultural

În continuare, este necesară întocmirea următoarelor documentații:

- 1) Documentatie de avizare a lucrarilor de interventie pentru cladirile administrative
- 2) Studiu de fezabilitate pentru Centru Cultural

Intocmit :

arh. Ioan Strajan