



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	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
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

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 : bpstrajan@alba.rdsnet.ro

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

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

C REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localității

III. Zonificarea teritoriului

IV. Prevederile Regulamentului local de urbanism

Intocmit :
arh. Strajan Ioan

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal CENTRU CULTURAL BASTION SF. MIHAIL Alba Iulia însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru construcții și amenajari vor fi inierbate si plantate, de preferință cu specii locale decorative.

4.2 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.

4.3. La autorizația de construcție fiecare obiectiv va fi avizat la Ministerul Culturii , în vederea autorizării.

4.4. Construcțiile propuse trebuie să păstreze o distanță de minim 15m față de cele două construcții monument existente.

4.5. Construcțiile propuse trebuie să păstreze o distanță de minim 10m față de zidurile Cetății , numai la nivelul solului.

4.6. Construcțiile monument de clasă « B » vor fi propuse spre refuncționalizare.

4.7. Construcția propusă nu trebuie să aibă o înălțime mai mare de 18m în zona turnului scenei, față de cota de intrare pe amplasament , care este cota pietei Catedralei Incoronării.

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

-alimentarea cu energie electrică

-alimentarea cu apă potabilă

-gaz

-telecomunicații

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj – un parcaj/ 4 locuri pentru Centru Cultural ;un parcaj/ 3birouri pentru clădirea administrativă și de realizarea platformelor gospodărești .

5.3. În cazul în care în aceeași clădire se afla spații cu destinație diferită , se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

-piața pietonală

-zone verzi

5.5. Clădirile administrative și Centrul Cultural se pot autoriza separat.

5.6.Imobilele hasurate în “ Planul cu situația existentă “ sunt propuse spre demolare.

Pentru imobilele mai sus menționate se emite autorizație de desființare.

Pentru orice modificare a reglementărilor aprobate prin prezenta documentație se va elabora PUZ , aviza și aproba.

5.7. Autorizarea și executarea construcțiilor se face în două etape de execuție, și anume :

-etapa 1 – renovarea și reconversia funcțională a clădirilor monument

-etapa 2 – construire Centru Cultural

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

5.9. In locul imprejuririi din prefabricate de beton se va amplasa o balustrada de protectie pe partea de sus a bastionului si in zonele de belvedere.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Regimul de înălțime este stabilit prin P.U.Z. și precizează atât numărul de niveluri cât și înălțimea maximă a construcției explicitate distinct la capitolul IV ,pct. 1.6.- Inaltimea constructiilor.

6.2. 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.

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

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice , P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construita.

7.2. Se vor sigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

7.3. Se vor asigura accese pentru autocare si vehicule care transporta decoruri.

7.4. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.5. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor va avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale , racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.5. La faza DTAC a proiectarii se va rezolva iluminatul public al spatiului din fata Centrului Cultural si din celalalte zone amenajate.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- 10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor , parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.
- 10.2. Constructiile culturale, vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, locuri de odihna , reprezentand minim 20 % din suprafata terenului alocat.
- 10.3. Piata pietonala va fi la nivelul strazii Nicolae Iorga si va avea amenajate gradene pe anumite laturi. Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrire. Zonele verzi, oglinzile de apa , locurile de odihna vor marca traseele pietonale prin piata.
- 10.4. Se recomanda ca spatiile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse , sa fie inierbate.
- 10.5. Terenul nu va avea imprejmuiri.
- 10.6. Platformele gospodaresti ale obiectivelor vor fi imprejmuite cu gard viu , sau inglobate in constructie.
- 10.7. Se recomanda ca acolo unde este posibil , locurile de parcare sa fie inconjurate cu un gard viu de 1m inaltime.
- 10.8. Atunci cand constructiile sunt prevazute cu terase , se recomanda ca acestea sa fie inierbate, creandu-se astfel o gradina pe acoperis.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone:

- Zona cladirilor administrative cuprinzand institutii si echipamente publice de interes municipal si judetean
- Zona Centrului Cultural
- Zona circulatiilor pietonale si auto
- Zona verde

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole (1) **generalități**, (2) **utilizare funcțională**, (3) **condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**.

1.1 Funcțiunea dominantă a zonei :

-dotări majore de interes orășenesc și teritorial (construcții culturale si administrative) ;

1.2 Funcțiuni complementare :

- dotări de alimentație publică, prestări servicii nepoluante, spații verzi de mici dimensiuni, parcaje , alte amenajări ;

1.3 Utilizari permise:

-dotari publice culturale si de interes general, servicii administrative ,comert ,servicii turistice, servicii profesionale, sociale.

1.4 Utilizari permise cu condiții:

-nu este cazul

1.5 Funcțiuni interzise:

- prestări servicii poluante .

-construcții provizorii de orice natura;

-activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

1.6 Aliniamente:

Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și va asigura:

-o distanță față de axul străzii Nicolae Iorga de minim 33 m , numai la nivelul terenului.

1.7 Înălțimea construcțiilor:

Constructia propusa nu trebuie sa aibe o inaltime mai mare de 18m in zona turnului scenei, fata de cota de intrare pe amplasament , care este cota pietei Catedralei Incoronarii.

Se recomanda ca si constructia sa fie rezolvata intr-un volum orizontal , partial ingropat in taluzul bastionului ,pentru a lasa in ansamblul urban ca volum principal Catedrala Incoronarii.

1.8 Aspectul exterior al construcțiilor :

-Volumetria noilor constructii ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate , avizat conform legii in Comisia de Urbanism la faza DTAC.

- La fatade se vor folosi finisaje superioare, rezistente, Se va asigura tratarea unitară a fațadelor si pastrarea caracterului arhitectural al zonei.

- Se interzic firmele comerciale care modifica aspectul proiectat initial al fatadei.

- Imobilele cu valoare arhitecturala existente in zona, trebuie protejate de interventii care le altereaza imaginea.
- Termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism din cadrul Primariei.
- Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor ce se percep dintr-o perspectiva descendenta .
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

1.9 Procentul de ocupare a terenului (POT - %) :

POT exprima raportul dintre suprafata construita la sol (a cladirilor existente , mentinute si a cladirilor propuse) si suprafata terenului considerat x 100.

Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inscrisa in cartea funciara , cu datele sale definitorii (dimensiune ,destinatie , categorie de folosinta , numele detinatorului)

POT min=30%

POT max =60%

1.10 Coeficient de utilizare a terenului (CUT - mp.ADC/mp. Teren):

CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (a cladirilor existente , mentinute si a cladirilor propuse) si suprafata terenului considerat..

CUTmin= 0,54

CUTmax = 0,70

1.11 Parcaje :

- Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente , in afara domeniului public.
- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Se recomanda ca parcajele sa fie realizate cu dale inierbate , avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj un parcaj/ 4locuri pentru Centrul Cultural ;un parcaj/ 3birouri pentru cladirea administrativa , cumulate.

Intocmit :

arh. Ioan Strajan