

MEMORIU DE PREZENTARE (Justificativ)

AVIZ OPORTUNITATE (Plan Urbanistic Zonal)

PROIECT: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU
MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE (ALINIERI
OBLIGATORII), IN VEDEREA
EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL
DE LA PARTER**

ADRESA: Jud. Alba, Municipiul Alba Iulia, Str. Mitropolit
Alexandru Sterca Sulutiu , Nr. 1 , Romania;

BENEFICIAR: **S.C. VV ONE S.R.L.**
Str. Tudor Vladimiresu, Nr.50A ; Alba Iulia, Jud. Alba ;
Romania ;

NUMAR PROIECT **1612 / 2022**

PROIECTANT **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Specialist M.C.C.: arh. Stelian FLESCHIN

Sef Proiect : arh. Ioan STRAJAN

Proiectat : arh. Vlad STRAJAN

Coordonator Proiect : ing. Ioan Gheorghescu

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. CERERE – Aviz de Oportunitate
4. MORIU DE PREZENTARE (MEMORIU JUSTIFICATIV)

PIESE DESENATE

- | | | |
|--|------------------|-------------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | SC --- | 01.1 |
| 2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE | SC.1:200 | |
| 01.2 | | |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERE | SC.1: 200 | |
| 01.3 | | |

COLECTIV ELABORARE DOCUMENTATIE URBANISTICA :

Urbanism : Specialist M.C.C.: arh. Stelian FLESCHIN

Sef Proiect : arh. Ioan STRAJAN

Proiectat : arh. Vlad STRAJAN

Coordonator Proiect : ing. Ioan Gheorghescu

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Beneficiar : S.C. VV One S.R.L.

Adresa sediu : Str. Primaverii, Nr 12C, Alba Iulia, Jud. Alba ; Cod Fiscal : RO36211467 ; J01/555/2016

Adresa Investitie : Str. Mitorpolit Sterca Sulutiu ; Nr. 1 ; Cetatea Alba Carolina - Alba Iulia, Jud. Alba

Documente de recunoastere : Extras C.F. Nr : 79917

Proiectant : S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

Adresa : Str. Ferdinand I, Nr. 68, Alba Iulia, Jud. Alba ; Romania ; RO1756640 ; J01/483/1991

Nr Proiect : 1612 / 2023

Faza : Aviz Oportunitate la Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

B. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

In anul 2018 pe terenul studiat a fost autorizata o cladire de locuit colectiva, avand spatii de alimentatie publica si comerciale la parter. Ulterior inceperii lucrarilor de construire, Beneficiarul actual a achizitionat intrega investitie , dar pe care doreste sa o transforme dintr-una de locuire colectiva intr-una hoteliera. Nu se propun modificari ale volumului constructiei existente cu exceptia volumului terasei solicitate . Singura modificare va fi cea de utilitate. Imobilul existent se prezinta sub forma unui monovolum, avand regimul de inaltime de Sp + P + 3E + 4r.

Din punct de vedere al mobilarii registrului parter, data fiind functiunea comerciala, se propune amenajarea unui restaurant, atat pentru utilizatorii hotelului cat si pentru clienti din exterior.

Funciunea publica nou propusa constructiei, alaturi de pozitia in cadrul Cetatii Bastionare Alba Iulia, alaturi de functiunile limitrofe dar si de mobilarea functionala, pentru a crea un pol de interes civic, atrag , aproape in mod imperativ realizarea unei terase extrioare.

Criteriile ce au stat la baza deciziei si implicit a solicitarii sunt date de contextul cultural-turistic urban in care se situeaza constructia si implicit propunerea, coroborate cu modalitatea de utilizare a spatiilor de alimentatie publica prin relatia imperativa cu exteriorul. Perspectivele, atmosfera si pozitionarea vor atrage clienti, care altfel, probabil, nu ar fi " folosit" zona deloc.

Din punct de Vedere al realizarii constructiei terasei, aceasta va avea o structura metalica, realizata din profile de aluminiu laminate, montata (fixata) de grinda perimetrata a cladirii existente. Nu se admit stalpi de sustinere in afara amprentei imobilului existent (atat de metal cat si de beton) ;

Cu exceptia placii de la cota +0.00 , nu vor exista elemente de beton, atat armant monolit cat si prefabricate.

Terasa este prevazuta fara stalpi in afara amprentei cladirii existente. Deschiderea acesteia in perioada lunilor calde va fi totala cu intreg sistemul de sticle perimetral stranse sub amprenta constructiei. Nu sunt permise elemente care sa ingradeasca perspectiva pietonului la nivelul ochiului (stalpi, panouri de inchidere perimetrala permanente, etc.

Toate elementele constructive ale terasei propuse vor fi astfel montate incat constructia sa fie oricand reversibila, cu posibilitatea aducerii terenului la starea initiala, in functie de necesitatile urbane zonale.

Volumul propus, va avea 2.50 inafara amprentei blocului pe 22.35 m lungime. Suprafata totala propusa va avea 80.98 mp . Aceasta va fi deschisa pe 3 laturi , cu posibilitatea inchiderii cu sticla in lunile reci sau in cazul evenimentelor meteorologice severe – ploi, furtuni ;

Prin prezenta investitie , se doreste / se propune :

- Renuntarea la toate locurile de parcare dispuse in fata constructiei si deschiderea spatiului public catre utilizatori.
- Realizarea trotuarului pietonal propus in proiectul deschiderii strazii Mitropolit Sterca Sulutiu privind modernizarea strazii si crearea legaturilor functionale firesti;
- Modificarea aliniamentului in vederea realizarii unei terase deschise avand un regim de inaltime parter, acoperita cu o copertina retractabila cat mai usoara, montata pe un sistem de sine aluminiu, si fixate in grinda de beton armat perimetrala imobilului hotelier. Terasa nu va avea stalpi de sustinere a copertinei, si nici de ghidaj ai ferestrelor perimetrare.
- Conform adresei MC-DPC Nr 7219 din 01.04.2024, se admite realizarea exclusiv a unei copertine retractabile sau cat mai usoare, fara stalpi, care pe perioada sezonului rece se poate inchide cu panouri de sticla retractabile sub cladire , astfel incat terasa sa fie perceptuta, vara ca parte din spatiul public, deschis:
- Este de mentionat faptul ca reversibilitatea terasei va fi totala in cazuri de necesitate ;
- Realizarea unei terase deschise pe 3 laturi avand dimensiunile de 2.50 m (inafara amprentei blocului) x 22.36 m , avand suprafata totala de 80.98 mp din 49.34 mp inafara amprentei cladirii existente ;
- Modernizarea sistemului rutier pe parcela proprietatea VVONE pentru realizarea iesirii din parcare privata.
- Plantarea unor arbori (respectandu-se speciile existente in Cetatea Alba Carolina, respectiv . tei, artar, si platan auriu. Conform plansei ce a stat la baza avizului Ministerului Culturii – sectiunea Urbanism si Zone Protejate;
- Realizarea sistemului de iluminat public, prin amplasarea unor corpuri de iluminat identice cu cele deja executate pe deschiderea strazii Mitropolit Sterca Sulutiu ;
- Nu se aduc modificari regimului de inaltime;
- Nu se aduc modificari ale distantelor fata de cladirile Universitatii (Cladirea principala, laborator sau sala de sport ;
- Nu se aduc modificari ale fatadelor existente cu exceptia regimului parter;

C. INDICATORII PROPUȘI

- Indicatorii tehnici și urbanistici propuși raman nemodificați , conform ultimei propuneri aprobate, respectiv PUZ Zona Protejată Cetatea Alba Iulia - (aprobat prin HCL nr. 333/ 22.10.2015);
- S totala teren conform CF 79914 – 1404 mp
- S Edificabil Parcela Conform POT (50%) : 702 mp
- S Construit Existent : 644.54 mp
- S Libera conform edificabil propus 57.46 mp
- Suprafata Ocupata cu Copetina Terasei Propuse : 53.15 mp
- Suprafata Totala Desfasurata Edificabila : (1404 x 2.20 = 3088.80 mp)
- Suprafata Totala desfasurata Existenta : 2903,69 mp (cu balcoane)
- Suprafata Desfasurata propusa : 2903.69+53.15 mp = 2956.84 mp
- POT EXISTENT : 45.91 % ;
- POT PROPUS : 46.69 %
- POT MAXIM : 50%
- CUT EXISTENT : 2.07
- CUT PROPUS : 2.11
- CUT MAXIM : 2.20

D. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Clădirea propusă va respecta prevederile din reglementările PUG și PUZ împreună cu RLU aferente privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren;

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea modernă într-un context istoric din cadrul zonei, dar și calitatea fondului construit ;

Construcția edificată având subsol parțial cu păstrarea elementelor istorice găsite în teren, și 4 niveluri supraterane, din care parterul și etajul 3 retrase, a fost realizată păstrând aliniamentul existent al Universtatii 1 Decembrie 1918 din vecinătate.

Ca propunere, terasa va fi realizată doar la nivelul parterului , păstrând aceleași elemente de plastică arhitecturală cu cele ale imobilului extins. Se propune realizarea unui monovolum rectangular, caracteristic clădirilor din zona, care să antreneze întreg spațiul public înconjurător ;

Din punct de vedere al juxtapunerii volumelor coroborate cu volumul imobilului de vis-à-vis, acesta având două niveluri înalte supraterane și un pod amplu, dar și cu renunțarea la locurile de parcare din zona publică, volumul terasei va dinamiza întreaga stradă iar experiența perspectivei utilizatorului spațiului public rezultat va fi ameliorată ;

Volumul propus va fi conceput încât să intre sub amprenta etajului 1, păstrând întreaga fațadă a etajelor superioare nemodificate. Înălțimea maximă a terasei propuse va fi de 4.20 m

În ceea ce privește integrarea, amenajarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, extinderea propusă vizează în principal utilizarea spațiului public într-un mod adecvat, prin crearea unui spațiu exterior restaurantului de la parter. Astfel , deschiderea străzii și modernizarea circulațiilor pietonale în zona, vin în susținerea creării unui pol de interes al utilizatorilor pentru acesta stradă/zona. Studenții ai

Univeristatii, turisti , dar si localnici vor putea accesa zona, deschisa si amenajata traficului pietonal.

Terasa deschisa nu va avea structura de rezistenta iar sustinerea copertinei de la partea superioara va fi realizata de un sistem de sine de aliminiu subtiri, un monovolum deschis pe toate laturile cu exceptia celei vestice, inasa acoperit, avand o suprafata de 49.34 m cu dimensiunile de 18.95 m x 2.50 m. Dat fiind regimul de inaltime scazut al acestuia, suprapus peste toate elementele de mobilare urbana, corpuri de iluminat, banci , cosuri de gunoi, accese in imobilul existent, coroborat cu caracterul deschis al acesteia, integrarea in zona este potrivita. Cota pardoselii interioare va fi la aceeasi nivel cu cea a trotuarului exterior, neexistand un prag fizic intre acestea, accesul fiind neingradit si persoanelor cu dizabilitati locomotorii. Hotelul de asemenea este accesibil integral persoanelor cu dizabilitati.

Zona de parcare va fi strict in zonele posterioare si laterale, lasand zona publica neangajata autoturismelor.

E. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ;

Odata cu deschiderea strazii Mitropolit Sterca Sulutiu, gradul de interes in utilizarea strazii a devenit unul de actualitate. Daca la momentul autorizarii constructiei studiate, au fost propuse o serie de locuri de parcare, dispuse perpendicular pe strada publica, astazi, dupa crearea unui traseu inelar al zonelor construite ale Cetatii, aceste parcuri nu-si mai au locul. Dorinta beneficiarului este de a continua intr-un mod firesc dezvoltarea circulatiilor pietonale, amanajarea acestora conform proprietatilor limitrofe.

In ceea ce priveste utilizarea registrului public (parter - restaurant) , data fiind legislatia in vigoare in romania, dar si modalitatea (specificitatea) utilizatorului de restaurant – client , atrag obligativitatea realizarii unei terase in aer liber, deschisa pe 3 laturi spre domeniul public, care sa deserveasca restaurantul deja amenajat.

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale, acestea sunt de la sine intelese ca sunt favorabile si pozitive. Renuntarea la parcarile ce urmau sa mobilizeze circulatia pietonala, este o actiune benefica , in contextul descurajarii utilizarii autoturismelor in orase.

Crearea unui pol de interes local, in zona posterioara Universitatii 1 Decembrie 1918 – Alba Iulia , este un lucru dorit. Acea strada a fost intotdeauna “ o fundatura” care nu a atras utilizatori niciodata, fapt sustinut si de functiunea initiala – aceea de garnizoana militara.

Sporirea elementelor de vegetatie in zona , este o alta actiune benefica, data fiind suprafata sporita de material mineral, in detrimentul celui vegetal.

Astfel , terasa acoperita , vine in dezvoltarea economica si sociala a functiunii hoteliere, a zonei in care urmeaza a fi amplasata. Materializarea trotuarului si a zonelor pietonale, va ajuta enorm teritoriul si va ameliora spatiului public existent.