

PROIECT NR. 19/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***ELABORARE DTAC PENTRU CASA DE VACANTA SI RACORDARE LA
UTILITATI***

mun. Alba Iulia, str.Cantonului, nr.16, jud.Alba

BENEFICIAR:

Beca Mircea, Beca Margareta Mirela

PROIECTANT GENERAL:

SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL

com. Ciugud, sat Drambar, str. Europei, nr. 7, jud.Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

SC BP FREUND SRL

Alba Iulia, str. Gardeniei nr.12.1, jud.Alba

Colectiv de elaborare:

arh. Zsolt Freund **Fleschin**

sef proiect

arh. Zsolt Freund **Fleschin**

urbanism

ing. Zama Adrian

retele edilitare

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
Certificat de urbanism
Extras CF
Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
Raportul informarii si consultarii publicului;

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------|
| 1. Plan incadrare in zona | scara 1/2000 | pl. 0 |
| 2. Situatia existenta | scara 1/200 | pl. 1 |
| 3. Reglementari urbanistice | scara 1/200 | pl. 2 |
| 4. Mobilare urbana | scara 1/200 | pl. 2' |
| 5. Reglementari edilitare | scara 1/200 | pl. 3 |
| 6. Obiective de utilitate publica | scara 1/200 | pl. 4 |

Intocmit,
*arh. Zsolt Freund **Fleschin***

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea lucrarii :

***ELABORARE DTAC PENTRU CASA DE VACANTA
SI RACORDARE LA UTILITATI***

mun. Alba Iulia, str. Cantonului, nr.16, jud.Alba

2. Beneficiar:

Beca Mircea si sotia Beca Margareta Mirela

mun. Alba Iulia, str. Marcus Aurelius, nr.1, bl. TO1, sc. A, ap.1, jud.Alba

3. Proiectantul general:

S.C. SOCIAL & BUSINESS CONCEPT S.R.L.

Com. Ciugud, sat Drambar, str. Europei, nr. 7, jud.Alba

4. Proiectantul de specialitate:

S.C. BP FREUND S.R.L.

Alba Iulia, str. Gardeniei nr.12.1, jud.Alba

5. Data elaborarii documentatiei: Mai 2024

2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei program:

1. Denumirea lucrarii:

***ELABORARE DTAC PENTRU CASA DE VACANTA
SI RACORDARE LA UTILITATI***

2. Obiectul lucrarii:

Prin prezenta documentatie se urmareste realizarea unei analize urbanistice in vederea construirii unei case de vacanta, in conformitate cu tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul.

Amplasamentul studiat face parte conform PUG aprobat, din UTR L7 - subzona caselor de vacanta (P, P+1). Pe amplasamentul studiat nu exista in prezent nici o constructie.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent astfel:

-Se propune o minima sistematizare a parcelei.

-Amplasamentul beneficiaza de retele tehnico-edilitare: energie electrica.

-Se propune realizarea unei platforme pentru accesul autovehiculelor - parcaje.

-Se propune amenajarea unor zone verzi cu rol ambiental si peisager in incinta studiata.

3. Amplasament: Terenul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Cantonului, nr.14, jud.Alba. Suprafata terenului este de 300 mp, folosinta actuala – teren arabil.

Imobilul nu este inclus in zona de protectie a monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Retrageri si vecinatati:

Nr.	Orientare	Vecinatate	Retrageri (m)
1	Nord	domeniul public: STR. CANTONULUI - acces	3,5
		domeniul privat particular CF nr. 125309 [REDACTED] [REDACTED] – parcela creata in vederea servitutii de trecere	3,4
		domeniul privat particular CF nr. 125308 [REDACTED] [REDACTED]	3,25
2	Est	domeniul privat particular - teren viran	6,8
3	Sud	domeniul privat particular CF nr. 80014 - teren viran	3,00
4	Vest	domeniul privat particular CF nr. 88376 - teren viran	5,00

3. Surse documentare

- PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014;
- PUZ Modernizare stradala aprobat prin HCL 185 din 2021
 - Studiu geotehnic;
 - Ridicarea topografica a terenului studiat;
 - Inspectarea fizica a amplasamentului.

2. Incadrarea in zona:**2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, pe un teren delimitat :

- la nord – domeniul public: STR. CANTONULUI – acces;
 - domeniul privat particular CF nr. 125309 [REDACTED] – parcela creata in vederea servitutii de trecere;
 - domeniul privat particular CF nr. 125308 [REDACTED]
- la est – domeniul privat particular - teren viran
- la sud – domeniul privat particular CF nr. 80014 - teren viran
- la vest – domeniul privat particular CF nr. 88376 - teren viran

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 facand parte din zona UTR L7 - subzona caselor de vacanta (P, P+1).

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta conditii favorabile pentru investitia propusa, terenul fiind unul stabil.

Terenul studiat este viran. In zona mai exista constructii cu aceeasi functiune ca si cea solicitata prin tema de proiectare – casa de vacanta.

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza din strada Cantonului.

Regimul de aliniere a constructiei propuse se face la constructiile invecinate si la zona de protectie carosabila si va asigura o distanta minima fata de axul strazii de 7 m, respectiv 10 m pentru parcela in cauza, fiind vorba despre o strada infundata prevazuta prin proiectul de modernizare stradala cu supralargire de intoarcere. Regimul de inaltime, precum si P.O.T. si C.U.T. se vor mentine in limitele indicilor stabiliti in Certificatul de urbanism. Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

S-a elaborat concomitent cu P.U.D. studiul geo aferent terenului studiat, care prevede conditii de teren favorabile investitiei propuse prin conditii de fundare obisnuite.

3. Situatia existenta:*Accesibilitatea la caile de comunicatie:*

Terenul studiat are acces direct din strada Cantonului, strada situata partial pe latura de nord a amplasamentului studiat. Totodata se mentioneaza largirea zonei de acces pe proprietate in cauza prin crearea unei parcele direct invecinate cu rol de servitute de trecere (CF 125309), aflata de asemenea in proprietatea beneficiarului terenului in studiu – [REDACTED].

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul are o suprafata totala de 300 mp.

Terenul se invecineaza cu:

- la nord – domeniul public: STR. CANTONULUI – acces;
 - domeniul privat particular CF nr. 125309 [REDACTED] –
parcela creata in vederea servitutii de trecere;
 - domeniul privat particular CF nr. 125308 [REDACTED]
- la est – domeniul privat particular - teren viran
- la sud – domeniul privat particular CF nr. 80014 - teren viran
- la vest – domeniul privat particular CF nr. 88376 - teren viran

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe terenul studiat, actualmente, nu exista alte constructii. Prin tema de proiectare se propune construirea unui corp de cladire cu functiunea de casa de vacanta.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul face parte din zona intravilanului Municipiului Alba Iulia, cu functiunea subzona caselor de vacanta si inaltime maxime de P, P+1, niveluri.

Destinatia cladirilor:

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat face parte din domeniul privat al Municipiului Alba Iulia, conform CF 104973 Alba Iulia nr. Cad.104973, nr.top.104973, avand suprafata totala de 300 mp.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Stratul de fundare reprezinta stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fina - constituit local din argile nisipoase si/sau nisipuri argiloase, negru-cafeniu la cenusiu, plastic consistente la plastic vartoase.

Adancimea de fundare din punct de vedere geotehnic se impune la cca 0.80-0.90 m de la nivelul Ts/Tn actual.

Capacitatea portanta este $P_{conv.}=270$ kPa.

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Adancimea apei subterane:

Se prezinta la adancimi de la cca. 7.00 – 8.00 m de la nivelul Tn actual.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,10g$ si $T_c=0,7sec$ – conform P100/1-2013.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc.):

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie.

Echiparea existenta:

Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica.

4. Reglementari:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Se solicita construirea unui corp de cladire cu regim de inaltime P, care va avea functiunea de casa de vacanta, constructie ce se incadreaza din punct de vedere al tipologiei in zona studiata.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructia propusa va avea functiunea de casa de vacanta.

Cladirea va respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism si se va amplasa cu o retragere de 10 m fata de axul strazii existente. Inaltimea maxima a cladirilor este de +4.0 m, respectiv +3.0 m la streasina, fata de cota $\pm$ 0.00 si respecta inaltimea maxima admisa.

Accesul la amplasamentul se va face din str. Cantonului prin calea de acces existenta pe latura de nord a amplasamentului studiat.

Aspectul exterior va reflecta in totalitate importanta si functiunea cladirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioara adecvate sitului si functiunii propuse.

Se propun amenajarea terenului cu alei pietonale, parcaje (2 locuri) si spatii verzi plantate.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Ac propus=60 mp; Ad propus=60 mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia va respecta prevederile Codului Civil, asigurand accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, prin asigurarea unui acces in incinta de minim 6.00 m.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

In prezent nu exista constructii pe terenul studiat. In conformitate cu P.U.G. aprobat, cladirile propuse vor avea aspect caracteristic constructiilor a caror functiune o ocupa, armonizandu-se cu cele existente in zona.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul. Terenul studiat este unul viran.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Pe amplasamentul studiat se vor propune trotuare perimetrare constructiei ce vor delimita spatiul verde de spatiul construit si zone carosabile amenajate – 2 locuri de parcare.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat are o declivitate naturala de valoare medie pe directia est-vest, nu sunt probleme deosebite in ceea ce priveste sistematizarea acestuia. Se va propune amenajarea spatiilor verzi in incinta pe o suprafata de 150 mp, insemnand un procent de 50% din suprafata terenului.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Se va tine cont de zona de protectie carosabila mentionata in documentatiile autorizate anterior – PUZ modernizare stradala.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor.

Apele pluviale de pe acoperis vor fi colectate si folosite pentru irigarea spatiilor verzi, impreuna cu cele de pe trotuare.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Nu este cazul. Terenul face parte dintr-o zona de locuinte de vacanta.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu pomi, tufe, arbusti de talie josa si medie cu scopul crearii unor amenajari peisagere.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul studiat este prezinta o declivitate naturala pe directia est-vest.

Terenul in studiu va avea asigurat accesul pietonal și auto din Str. Cantonului partial invecinata pe latura nord a parcelei studiate, avand un profil transversal, conform PUZ Modernizare stradala aut. prin HCL 185/2021, in zona studiata, de 6 m carosabil cu 1 bandă de circulație pe sens și un trotuar pietonal de 1 m, insumand un profil transversal total de 7 m.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Accesul din strada Cantonului se va face prin intermediul unei alei carosabile realizat din dale prefabricate din beton.

Sistematizarea va cuprinde doar zonele pavate si cele construite, ramanand ca zonele perimetrare parcelei, ocupate de spatii verzi sa pastreze linia naturala a terenului.

Apele pluviale se vor scurge prin sistemul de preluare și vor fi gestionate doar pe parcela studiată.

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Cladirea propusa va mentine toate conditionarile urbanistice impuse prin PUG aprobat pentru terenul studiat, fiind propus un regim de inaltime P. Inaltimea maxima la coama a constructiei va fi de +4.00 m.

- dimensiuni in plan 8.8 x 6.85 m
- regim de inaltime – P
- H maxim = +4.00 m / H streasina = +3.00 m

	EXISTENT	PROPUS	MAXIM ADMIS
--	----------	--------	-------------

POT	0,00%	20%	20%
CUT	0,0	0,2	0,4

CONSTRUCTII PROPUSE / REZULTATE

CORP	SC (mp)	SD (mp)	REGIM H
Casa de vacanta	60	60	P
TOTAL	60	60	-

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Alimentare cu energie electrica:

- se va realiza alimentarea cu energie electrica de la reseaua de medie tensiune prin intermediul unui post de transformare sau conform solutiei de bransare data de detinatorul retelei electrice din zona.

Alimentare cu apa:

- pentru alimentarea cu apa, este necesara intocmirea unei lucrari de extindere retea, ulterior bransare, de la punctul cel mai apropiat/oportun al retelei publice de apa fata de teren.

Canalizare:

- pentru bransarea la sistemul de canalizare, este necesara intocmirea unei lucrari de extindere retea, ulterior bransare, de la punctul cel mai apropiat/oportun al retelei publice de canalizare fata de teren.

Gaze naturale:

- pentru asigurarea racordarii la reseaua de gaz, este necesara intocmirea unei lucrari de extindere retea, ulterior bransare, de la punctul cel mai apropiat/oportun al retelei de gaz din zona.

Telecomunicatii:

- nu este cazul

Bilant teritorial

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata teren studiat, din care:	300	100
2	Suprafata construita	60	20
2.1	Suprafata desfasurata	60	-
3	Suprafata alei, platforme si parcare	90	30
4	Zona verde	150	50

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei in mod direct proprietarii, respectiv in mod indirect populatia din zona prin imbunatatirea estetica a fondului construit.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:

Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Obiectivul propus prin PUD, va asigura dezvoltarea in continuare a zonei.

Întocmit:

arh. Zsolt Freund-Fleschin