

PROIECT NR. 18/2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
CU SPAȚIU ADMINISTRATIV,
ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
mun. Alba Iulia, str. Gării, nr. 4A, jud.Alba***

BENEFICIAR:

S.C. VENTILCLIMA INSTAL S.R.L.
Alba Iulia, str. Poieniței nr.14B, jud.Alba

PROIECTANT GENERAL:

SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL
com. Ciugud, sat Drâmbar, 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	șef proiect
arh. Zsolt Freund Fleschin	urbanism
ing. Zama Adrian	rețele edilitare

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capăt
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
Certificat de urbanism
Extras CF

B. PIESE DESENATE

Nr.	Denumire	Scara	Nr. pl.
1	Plan încadrare in zonă	1/2000	pl. 0
2	Situația existentă	1/500	pl. 1
3	Reglementări urbanistice	1/500	pl. 2
4	Echipare edilitară	1/500	pl. 3
5	Obiective de utilitate publică	1/500	pl. 4
6	Propuneri volumetrice	-	pl. 5

Întocmit,
arh. Zsolt Freund Fleschin

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării :

ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
mun. Alba Iulia, str. Gării, nr. 4A, jud. Alba

2. Beneficiar:

S.C. VENTILCLIMA INSTAL S.R.L.
mun. Alba Iulia, str. Poieniței, nr. 14B, jud. Alba

3. Proiectantul general:

S.C. SOCIAL & BUSINESS CONCEPT S.R.L.
Com. Ciugud, sat Drâmbar, 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 elaborării documentației: Decembrie 2025

2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program:

1. Denumirea lucrării:

ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

2. Obiectul lucrării:

Prin prezenta documentație se urmărește realizarea unei analize urbanistice in vederea construirii unei hale de depozitare și producție (profil instalații) și birouri, in conformitate cu tema de proiectare stabilită împreună cu beneficiarul.

Amplasamentul studiat face parte conform PUG aprobat, din UTR=MI - zona mixtă situată in zona industrială – servicii activități de producție. Pe amplasamentul studiat nu există, in momentul elaborării prezentului studiu, nici un corp de clădire.

3. Amplasament: Terenul se află in intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Gării, nr. 4A, jud. Alba. Suprafața terenului este de 1.304 mp și are ca vecini:

- la nord – domeniul public : str. Gării
- la est – domeniul privat particular SC ASTRO SRL
- la sud – domeniul privat particular SC MEDIA VALEX SRL
- la vest – domeniul public : str. Gării

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

Distanțe față de vecinătăți:**Construcția se va amplasa astfel:**

- la nord – domeniul public : str. Gării, la o distanță de 7,15 m
- la est – domeniul privat particular SC ASTRO SRL, la o distanță minimă de 8,45 m
- la sud – domeniul privat particular SC MEDIA VALEX SRL, la o distanță minimă de 7,40 m
- la vest – domeniul public : str. Gării, la o distanță minimă de 6,60 m.

3. Surse documentare

- PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, prelungit prin HCL 157/29.04.2024;
- Studiu geotehnic;
- Ridicarea topografică a terenului studiat;

2. Încadrarea in zonă:**2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

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

- la nord – domeniul public : str. Gării
- la est – domeniul privat particular SC ASTRO SRL
- la sud – domeniul privat particular SC MEDIA VALEX SRL
- la vest – domeniul public : str. Gării

Reglementările asupra terenului studiat sunt date in PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, prelungit prin HCL 157/29.04.2024, făcând parte din zona UTR=MI - zona mixtă situată in zona industrială – servicii activități de producție.

Ridicarea topografică aferentă terenului studiat prezintă condiții favorabile pentru investiția propusă, fiind un teren relativ plat.

Terenul este amplasat intr-o zonă mixtă cu caracter industrial, cu construcții existente pe parcelele învecinate.

Accesul la amplasamentul studiat se realizează din strada Gării.

Regimul de aliniere a construcției propuse se face conform regulament PUG si va asigura o distanță față de axul străzii de 12 m. Regimul de înălțime, precum și P.O.T. și C.U.T. se vor menține in limitele indicilor stabiliți in Certificatul de urbanism. Utilități existente in zonă: rețea de alimentare cu energie electrică, apă, canal și gaz.

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

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

3. Situația existentă:*Accesibilitatea la caile de comunicație:*

Terenul studiat este parcela de colț și are acces direct din strada Gării, stradă situată pe laturile de nord și vest ale amplasamentul studiat.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul are o suprafață totală de 1.304 mp.

Terenul se învecinează cu:

- la nord – domeniul public : str. Gării
- la est – domeniul privat particular SC ASTRO SRL
- la sud – domeniul privat particular SC MEDIA VALEX SRL
- la vest – domeniul public : str. Gării

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe terenul studiat, actualmente, nu există nici un corp de clădire.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul face parte din zona intravilanului Municipiului Alba Iulia, cu funcțiunea de zonă mixtă situată în zona industrială – servicii activități de producție.

Destinația clădirilor:

Terenul este liber de construcții sau alte amenajări – teren viran.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul studiat face parte din domeniul privat al Municipiului Alba Iulia, conform CF 124855 Alba Iulia nr.Cad.124855, nr. Top. 124855, având suprafața totală de 1.304 mp.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Stratul de fundare reprezintă stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fină – constituit local din argile nisipoase și/sau nisipuri argiloase, negru-cafeniu la cenușiu, plastic consistente la plastic vârtoase.

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

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

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Adâncimea apei subterane:

Se prezintă la adâncimi de la cca. 2,50-3,50m de la nivelul Tn actual (cu posibilitatea de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca. 0,50-1,00m, în perioadele de pluviozitate ridicată).

Parametrii seismici caracteristici zonei:

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

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.):

Pe terenul studiat nu există construcții.

Echiparea existentă:

Utilități existente în zonă: rețea de alimentare cu energie electrică, apa, canalizare, alimentare cu gaz.

4. Reglementari:*Obiectivele noi solicitate prin tema-program:*

Se solicită construirea unui corp de clădire cu regim de înălțime P+1Er, care va avea funcțiunea de hală de producție, depozitare și birouri, construcție ce se va amplasa în incinta aparținătoare domeniului privat particular SC VENTILCLIMA SRL.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Clădirea propusă va avea funcțiunea mixtă de hală de producție, depozitare și birouri.

Va respecta prevederile conținute în Regulamentul local de urbanism referitoare la amplasament și retrageri.

Înălțimea maximă a clădirii este de 7,7 m și respectă înălțimea maximă admisă.

Fiind vorba despre o parcelă de colț, în momentul de față accesul la amplasament se face

din str. Gării, pe zona de colț a parcelei – latura teșită aflată la intersecția celor două străzi, ambele cu denumirea – str. Gării. Ca reglementare se propune crearea a două accese auto și pietonale, unul pe latura Vest/NV a parcelei și un altul pe latura Nord/NE, ambele cu legătură directă la str. Gării, pentru o bună desfășurare a fluxului auto, conform planșei de reglementări. Accesul existent menționat anterior va fi anulat.

Aspectul exterior va reflecta în totalitate importanța și funcțiunea clădirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioară adecvate sitului și funcțiunii propuse.

Destinația principală este cea de hală de producție și depozitare, dispunând și de o zonă de birouri. Domeniul de activitate al firmei este, conform CAEN 4322, acela de lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat.

În conformitate cu RGU - Anexa 5, HG 525-1996, Normativul P 132-93 și cu Regulamentul Local de Urbanism, numărul necesar de locuri de parcare atribuit prezentei funcțiuni este de 4 locuri.

Astfel, se propune amenajarea unui număr de 4 locuri de parcare împărțite în 2 tronsoane, amplasate pe platforma pavată, câte două parcaje pe laturile NV și SE ale terenului, pentru o bună fluidizare și accesibilitate auto. Numarul estimat de angajati va fi de 14 persoane.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Ac propusa = 453,05 mp; Ad propusa = 569,43 mp.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Construcția va respecta prevederile Codului Civil, asigurând accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, prin retragerea de minim 6.00 m față de fiecare latură a terenului, respectiv prin asigurarea unei alei auto perimetrare halei.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

În prezent nu există construcții sau alte amenajări pe terenul studiat. În conformitate cu P.U.G. aprobat, clădirea propusă va avea aspect caracteristic construcțiilor industriale armonizându-se cu cele existente în zonă.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Terenul studiat este, actualmente, viran - liber de construcții/amenajări.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Pe amplasamentul studiat se vor propune zone pavate, auto și pietonale, ce vor delimita spațiul verde de spațiul construit, alei desfășurate perimetral halei, având un acces propus în incinta de pe latura Vest/NV și un altul propus pentru ieșire pe latura Nord /NE a parcelei, pentru o bună desfășurare a fluxului caracteristic activității.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite în ceea ce privește sistematizarea acestuia. Se va propune amenajarea spațiilor verzi în incinta pe o suprafață de 271,47 mp, însemnând un procent de 20,82% din suprafața terenului.

Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta:

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (dupa caz):

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevazute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenurilor.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate și folosite pentru irigarea spațiilor verzi, împreună cu cele de pe trotuare.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (dupa caz):

Terenul face parte dintr-o zonă industrială, și are, în imediata vecinătate, construcții existente, ocupând același tip de funcțiune.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

În momentul de față terenul este unul viran, lipsit de amenajări sau plantații.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu tufe, arbuști și arbori de talie joasă și medie cu scopul creării unor amenajari peisagere.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și zone pavate vor fi înierbate și plantate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări; parcajele vor fi pavate cu dale tip grila inierbate.

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 relativ plat pe toate direcțiile proprietății studiate.

Se propune crearea a doua accese auto și pietonale, unul pe latura Vest a parcelei si un altul pe latura Nord, ambele cu legatura directa la str. Gării, avand un profilul transversal, in zona studiată, astfel:

- 13.4 m pe latura Vest, din care 7.8 m carosabil cu 1 bandă de circulație pe sens și două zone verzi, neamenajate, de 2.45 m, respectiv 3.15 m lățime;
- 11.55 m pe latura Nord, din care 7.1 m carosabil cu 1 bandă de circulație pe sens și două trotuare de 2 m, respectiv 2,5 m lățime.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Accesele din strada Gării se vor face prin intermediul unor alei carosabile realizat din dale prefabricate din beton.

Fiind vorba despre un teren plan, singurele diferențe de cote in sistematizare vor fi intre spațiul verde și platforma pavată auto și pietonală.

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

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

Clădirea propusă va menține toate condiționările urbanistice impuse prin PUG aprobat pentru terenul studiat, fiind propus un regim de înălțime P+1Er. Înălțimea maximă la coama a ansamblului va fi de 7,7 m.

C1 – HALA PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI BIROURI

- dimensiuni in plan 20,5 m x 22,1 m

- regim de înălțime – P+1Er

- H maxim = +7,7 m / H streșină = +6,5 m

	EXISTENT	PROPUS	MAXIM ADMIS
POT	0,00%	34,74%	40%
CUT	0,00	0,43	1,6

CONSTRUCȚII PROPUSE / REZULTATE

CORP	SC (mp)	SD (mp)	REGIM H
C1 – Hala producție, depozitare și birouri	453,05	569,43	P+1Er
TOTAL	453,05	569,43	-

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

Alimentare cu energie electrică:

- se va realiza alimentarea cu energie electrică de la rețeaua de medie tensiune prin intermediul unui post de transformare sau conform soluției de bransare dată de deținătorul rețelei electrice din zonă.

Alimentare cu apă:

- obiectivul va fi racordat la rețeaua de apă existentă în zonă .

Canalizare:

- obiectivul se va racorda la rețeaua de canalizare din zonă.

Gaze naturale:

- obiectivul se va racorda la rețeaua de zonă.

Telecomunicații:

- nu este cazul

Bilanț teritorial

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFEȚELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafață teren studiat, din care:	1.304	100
2	Suprafață construită	453,05	34,74
2.1	Suprafață desfășurată	569,43	-
3	Suprafață alei, platforme și parcuri	579,48	44,44
4	Zona verde	271,47	20,82

5. Concluzii:

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Vor beneficia de pe urma realizării investiției proprietarii, populația din zonă și localitățile învecinate.

Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-lui:

Beneficiarul va obține autorizația de construire conform prevederilor legale în vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Obiectivul propus prin PUD, va asigura creșterea locurilor de muncă din localitate.

Întocmit:

arh. Zsolt Freund-Fleschin