

**PROIECT :** "ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO"

**ADRESA:** Loc. Galda de Jos, str. Principala, nr. 71, com. Galda de Jos, jud. Alba,

**BENEFICIAR :** Sularea Radu Daniel si Sularea Gabriela Viorela

**NUMAR PROIECT:** 057/2023

**FAZA:** P.U.D.

**PROIECTANT:** BADA STUDIO S.R.L.

**COLECTIV DE ELABORARE:** Arh. Andrei BURNETE



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

### **PIESE DESENATE**

|      |                                                          |             |
|------|----------------------------------------------------------|-------------|
| U.01 | PLAN DE INCADRARE                                        | SC 1:--/--- |
| U.02 | PLAN – SITUATIA EXISTENTA                                | SC 1: 500   |
| U.03 | REGLEMENTARI URB./POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA  | SC 1: 500   |
| U.04 | REGLEMENTARI EDILITARE SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | SC 1: 500   |

### **EXTRASE DE CARTE FUNCARA**

CF nr. C.f. 79391 - Galda de Jos

Întocmit:

**arh. Andrei Burnete**



**MEMORIU JUSTIFICATIV****1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Lucrarea P.U.D. "ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO" cu amplasamentul în loc. Galda de jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului Sularea Radu Daniel si Sularea Gabriela Viorela si in baza Certificatului de Urbanism nr. 59 din 03.10.2022.

Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ G M 009-2000, documentația de față prezintă următoarele:

- **Inițiator proiect (beneficiar):** Sularea Radu Daniel si Sularea Gabriela Viorela cu domiciliul in loc. Intregalde, sat Necrilesti, nr. 14, jud. Alba.
- **Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanti, colaboratori):**
- BADA STUDIO S.R.L. cu sediul în Galda de Jos, str. Bucuresti, nr. 27, jud. Alba, înregistrata la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Alba sub nr. J1/884/2019.
- **Data elaborării:** Mai 2023

**2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ****2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate**

Terenul studiat prin P.U.D. este situat in loc. Galda de jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba și are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: Dj 107H;
- la sud: proprietati private a persoanelor fizice - Senesan Vasile si Elena;
- la est: proprietati private a persoanelor fizice - Nataris Lazar Emil Vasile si Gabriela ;
- la vest: proprietati private a persoanelor fizice - Udrea Virginia;

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 3600 mp, situat în loc. Galda de jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba cu scopul de a construi un atelier de reparatii auto.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „arabil – 3600 mp, conform C.F. nr. 79391.

Terenul studiat este liber de constructii si conform C.F. 79391 si are destinatia de teren arabil. Se propune construirea unui atelier de reparatii auto.

Accesul la terenul studiat se face direct din strada principala DJ107H.

Obiectul lucrării este construirea unui atelier de reparatii auto. Clădirea propusă va avea regim de inaltime parter si o suprafata construita la sol de 200 mp, astfel incat prin dimensiunile sale se va incadra intre constructiile din zona fara a face nota discordanta. Conform Certificatului de Urbanism nr. 59 din 03.10.2022 este permisa realizarea constructiilor cu functiunea rezidentiala, si cu anumite conditionari si altele, printre care se numara si cea de Atelier reparatii auto.

In incinta, restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale si alei carosabile, din dale de beton prefabricate, si cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

**1. Regimul juridic**

- Identificare imobil: plan de incadrare in zona, plan de situatie pe suport topografic vizat de OCPI Alba, extras C.F. nr. 79391 , Galda de Jos, avand categoria de folosinta arabil;
- Imobil: teren in suprafata masurata de 3600 mp, situat conf. planului de situatie, in intravilanul localitatii Galda de Jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba;
- Drept de proprietate: domeniu privat al persoanelor fizice, intabulare, drept de proprietate, cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie cota actuala 1/1;

- Sarcini/servituti: conform extras C.F. 79391 – nu sunt;
- Terenul nu este inregistrat in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora.

## 2. Regimul economic

- Folosința actuală a terenului: arabil 3600 mp;
- Destinația imobilului: conform PUG si RLU, imobilul este situat in intravilanul localității Galda de Jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba
- Terenul are destinația permisă realizarea construcțiilor cu funcțiunea rezidențială, si cu anumite condiționări si altele, printre care se numara si cea de Atelier reparatii auto.
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale in vigoare;

## 3. Regimul tehnic

- Terenul are acces din str. Principala, nr. 71 si se afla in intravilanul localității Galda de Jos, jud. Alba. Terenul este identificat extras C.F. nr. 79391 , avand categoria de folosinta arabil;
- Elemente de natura urbanistica se vor solutiona prin PUD;
- In zona exista retele de energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale;
- Alimentarea clădirii cu apa si canalizarea, energie electrica si gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețelele existente.
- Terenul in suprafața măsurată de 3600 mp are forma poligonală neregulată si se afla in intravilanul localității Galda de Jos, jud. Alba;
- Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special;
- Lucrări propuse a se executa: construirea atelier reparatii auto
- Asigurarea cu utilitati se va solutiona prin proiecte distincte;
- Rețele existente in zona: energie electrica, gaze naturale si apa.
- Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: „CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO” loc. Galda de jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba,.

## 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

### Prevederi ale P.U.G. existent

Conform PUG si RLU, imobilul este situat in intravilanul localității Galda de Jos, jud. Alba - destinația permisă realizarea construcțiilor cu funcțiunea rezidențială, si cu anumite condiționări si altele, printre care se numara si cea de Atelier reparatii auto.

Funcțiunea propusă prin PUD si anume atelier reparatii auto, se incadreaza in categoria activitatilor de industrii nepoluante.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru „CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO”;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din teren „arabil” în teren pentru „curți construcții”;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului;

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1. Localizare**

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 3600 mp, situat în loc. Galda de jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba. Accesul la parcelă se face direct din str. Principala, nr. 71, la aproximativ 1 km de centrul localității Galda de Jos.

#### **3.2. Accesibilitate la căile de comunicație**

Imobilul studiat este situat în loc. Galda de jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba. Accesul la parcelă se face direct din str. Principala, nr. 71

#### **3.3. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul studiat are suprafața de 3600 mp și categoria actuală de folosință de teren „arabil” și, conform extras C.F. nr. 79391 .

Prin PUD se dorește schimbarea parțială a categoriei de folosință a terenului înscris în C.F. 79391 din „arabil” în „curți construcții” în vederea construirii unui atelier de reparatii auto. Construcția va avea regimul de înălțime parter(P).

Conform extrasului C.F. nr. 79391 , terenul se afla în proprietatea privată a lui Sularea Radu Daniel și Sularea Gabriela Viorela și are următoarele înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate: intabulare, drept de proprietate, cu titlul de cumpărare, dobândit prin Convenție cota actuală 1/1.

Conform PUG și RLU în vigoare, imobilul este situat în intravilanul localității Galda de Jos, jud. Alba - destinația permisă realizarea construcțiilor cu funcțiunea rezidențială, și cu anumite condiționări și altele, printre care se numără și cea de Atelier reparatii auto. Funcțiunea propusă prin PUD și anume atelier reparatii auto plus anexe, se încadrează în regulamentul existent.

#### Suprafața de teren construită și suprafața de teren liber

Conform extras C.F. nr. 79391 , terenul studiat are suprafața de 3600 mp și categoria actuală de folosință de teren „arabil”.

Terenul studiat este liber de construcții.

#### Vecinătățile parcelei studiate

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: Dj 107H;
- la sud: proprietati private a persoanelor fizice - Senesan Vasile și Elena;
- la est: proprietati private a persoanelor fizice - Nataris Lazar Emil Vasile și Gabriela ;
- la vest: proprietati private a persoanelor fizice - Udrea Virginia;

#### **3.4. Parametrii caracteristici zonei geografice**

Conform normativelor existente caracteristicile zonei geografice sunt:

- Zonă seismică: F, cu  $a_g = 0.10g$  și  $T_c$  (perioadă de colț) = 0.7sec;
- Adâncimea de îngheț în zonă (conform STAS 6054/85) este de 0.80 - 0.90 m;
- Adâncimea minimă de fundare:  $D_f = 0.90 - 1.00$  m de la cota terenului natural, ce asigură adâncimea minimă de îngheț, conform STAS 6054/77;
- Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, Anexa B, pentru fundații având lățimea talpii  $B = 1.00$  m și adâncimea de fundare  $D_f = 2.00$  m de la nivelul terenului sistematizat:  $P_{conv. (de\ baza)} = 280$  kPa.

#### **3.5. Echiparea edilitară**

În prezent în zona studiată există rețele de energie electrică, apă și gaze naturale. Pentru buna funcționare, clădirea propusă va fi racordată la rețelele existente în zonă.

#### **4. REGLEMENTĂRI**

##### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program**

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru „CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO”;

Conform extras C.F. nr. 79391 , terenul studiat are categoria actuală de folosință de teren „arabil”. Terenul studiat este liber de construcții.

Obiectul lucrării este construire ATELIER REPARATII AUTO. Clădirea propusă va avea regim de înălțime parter și o suprafața construită la sol de 200 mp, astfel încât prin dimensiunile sale se va încadra în prevederile Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat.

Conform PUG și RLU în vigoare, imobilul este situat în intravilanul localității Galda de Jos, jud. Alba - destinația permisă realizarea construcțiilor cu funcțiunea rezidențială, și cu anumite condiționări și altele, printre care se numără și cea de Atelier reparatii auto.

În incinta, restul terenului va fi amenajat cu alei din dale prefabricate de beton, și cu vegetație de talie mică și medie, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

##### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 3600 mp, situat în loc. Galda de Jos, str. Principala, nr. 71, jud. Alba. Terenul studiat este liber de construcții.

Prin documentația PUD se dorește schimbarea parțială a categoriei de folosință a terenului înscris în C.F. 79391 din „arabil” în „curți construcții” în vederea construirii unui atelier de reparatii auto. Clădirea propusă va avea regim de înălțime parter și o suprafața construită la sol de 200 mp, astfel încât prin dimensiunile sale se va încadra în prevederile Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat. În incinta, restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale și alei carosabile, din dale prefabricate de beton și cu vegetație de talie mică și medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Accesul la parcelă se va face direct din str. Principala DJ 107H.

Înălțimea liberă a halei va fi de min. 3.50m.

Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform regulament local de urbanism, Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Retragerile minime impuse prin lucrarea PUD sunt:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 3.0m)

Amplasarea corpului de clădire în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea, notată cu „U.03 Reglementări urbanistice/posibilități de mobilare urbanistică”, atașată documentației.

Propunerile de amenajare peisajeră și volumetria corpului de arhitectură propus nu obțin vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: Dj 107H;
- la sud: proprietati private a persoanelor fizice - Senesan Vasile si Elena;
- la est: proprietati private a persoanelor fizice - Nataris Lazar Emil Vasile si Gabriela ;
- la vest: proprietati private a persoanelor fizice - Udrea Virginia;

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- de minim 15.00 m față de Str. Principala DJ107H
- de minim 3.00 m față de limita vistica,
- de minim 24.98 m fata de limita estica,
- de minim 59.83 m fata de limita sudica.

#### **4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată**

##### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

| <b>UTILIZARE TEREN</b>                | <b>EXISTENT<br/>(mp)</b> | <b>EXISTENT<br/>(%)</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Suprafață teren arabil, în intravilan | 3600                     | 100                     |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>3600</b>              | <b>100</b>              |

##### **BILANȚ TERITORIAL PROPUS**

| <b>UTILIZARE TEREN</b>           | <b>PROPOS<br/>(mp)</b> | <b>PROPOS<br/>(%)</b> |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Suprafață construită C1 (propus) | 200                    | 5.56                  |
| Suprafață circulații de incintă  | 1030                   | 28.61                 |
| Zona verde                       | 2370                   | 65.83                 |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>3600</b>            | <b>100</b>            |

#### **4.4. Indici urbanistici propusi**

Regimul de înălțime propus prin PUD:

- parter si etaj partial (P+Ep)

Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T. propus prin PUD = 5.56 %

Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. propus prin PUD = 0.06

#### **4.5. Rețele edilitare propuse**

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, apa canal, gaze naturale.

##### **Alimentare cu apă:**

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus prin PUD se va face prin racordarea la rețeaua stradala existenta.

##### **Evacuarea apelor uzate:**

Apele uzate menajere, vor fi deversate prin racordarea la rețeaua stradala existenta.

##### **Asigurarea agentului termic:**

Încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul unei centrale termice pe gaz, asigurat prin racordarea la rețeaua stradala existenta.

##### **Alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus prin PUD se va face prin racordarea la rețeaua stradală existentă.

#### Salubritate:

Funcțiunea propusă nu este generatoare de deșeuri periculoase.

Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

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

Terenul este amplasat în intravilan și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. De asemenea, terenul este aproape plat, astfel, construcția propusă nu trebuie să se adapteze la panta terenului (nu este cazul pentru lucrări de sistematizare verticală). Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei clădiri noi în zonă. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând doar în unități locative.

Nivelul redus de complexitate al proiectului și suprafața construită propusă redusă limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, terenul va fi ocupat în procent de 37.47% de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitizează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare ale solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu exterior destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile.

## **5. CONCLUZII**

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă.

Beneficiarul lucrării dorește construirea ATELIER REPARATII AUTO Clădirea propusă va avea regim de înălțime parter și etaj parțial (P+Ep) și o suprafață construită la sol de 200 mp, astfel încât prin dimensiunile sale se va încadra în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat. Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza documentația tehnică de autorizare a construcției (faza D.T.A.C.), pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului municipiului Galda de Jos la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

arh. Andrei Burnete

