

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

□ **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

▪ **DENUMIREA PROIECTULUI**

Plan Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE DEPOZIT PENTRU BITUM**

▪ **NR. PROIECT**

17-23

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, COM. GALDA DE JOS, SAT OIEJDEA, NR 371A

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

BAXCOM INVEST SRL

▪ **PROIECTANT GENERAL**

SC RED ARTTECH SRL

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

▪ **DATA ELABORARII**

IULIE 2023

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unui depozit pentru bitum si echipamentele care il deservesc. Ansamblul de echipamente necesare functionarii, vor fi amplasate in zona edificabila propusa, retrasa cu 0.6m fata de limita de proprietate.

Accesul se face conform CF, prin drept de servitute pe imobilul CF 71650, care are legatura cu un drum existent, care nu necesita modificarea profilului transversal. Drumul existent are acces la drumul european E81.

Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi de 0.6m.

Aliniamentul propus fata de latura comuna cu imobilul CF 71650, va fi de 0.6m.

Construcțiile propuse prin aceasta documentatie, sunt platforme pe care se vor monta rezervoarele si echipamentele necesare. Acestea se vor amplasa in limita edificabilului, cu respectarea RLU al PUG aprobat.

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, se vor amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 60% si coeficientul de utilizare a terenului 0.9.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Oiejdea, in partea de sud, are suprafata totala de 1170mp.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Oiejdea, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR 18-A, zona unitatilor agricole.

Terenul se afla in partea sud a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) se face conform CF, prin drept de servitute pe imobilul CF 71650.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

P.U.G. localitatea Galda de Jos.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Ridicare topografica a terenului studiat

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul se afla in partea sud a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) se face conform CF, prin drept de servitute pe imobilul CF 71650.

Terenul are acces la drumul european E81, printr-un drum existent.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Proprietate privata CF 71650, la Nord-Vest
- Proprietate privata, la Vest
- Proprietate privata, la Est
- Proprietate privata, la Sud

Terenul studiat are suprafata de 1170 mp, se afla in proprietatea BAXCOM INVEST SRL avand drept de superficie inregistrat cu contract nr. 1490/07.11.2022 conform CF 74879.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren nu mai exista nici o constructie.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR: 18-A zona unitatilor agricole.

Constructiile invecinate au functiunea de birouri, hale de productie si depozitare.

3.5. Destinatia cladirilor

Destinatia constructiilor propuse sunt depozit pentru bitum.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetei ocupate

Terenul studiat are suprafata de 1170 mp, se afla in proprietatea BAXCOM INVEST SRL avand drept de suprafata inregistrat cu contract nr. 1490/07.11.2022 conform CF 74879.

POT =20.85%, CUT = 0.21

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

- Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare, prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.
- Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.
- Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.
- In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiata in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si practic, nu pot conduce la aparitia unor tasari diferentiale semnificative.
- In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la „categoria teren tare” si respectiv, la „clasa a II-a”
- Daca la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente si/sau strate plastic moi la curgatoare, sapaturile pentru fundatii se vor adanci pana la interceptarea stratului bun de fundare si la realizarea unei incastrari de minimum 0.20m in acesta.
- Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, sapaturile pentru fundatii se vor opri la acele cote care asigura „inaltimea minima constructiva a talpii/blocului de fundare”, asigura depasirea „adancimii de inghet” si asigura „incastrarea minima” in stratul bun de fundare.

3.8. Accidente de teren (beciuri hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential. In zona amplasamentului apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere (cvasi-continui), cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de baza cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviometrie ridicata).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=125ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

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

Fondul construit existent este format din birouri, hale de productie si depozitare cu regim de inaltime P, P+2.

3.12. Echiparea existenta

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaz, apa.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a depozit pentru bitum si echipamentele care il deserveasc. Ansamblul de echipamente necesare functionarii, vor fi amplasate in zona edificabila propusa, retrasa cu 0.6m fata de limita de proprietate.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unui depozit pentru bitum si echipamentele care il deserveasc. Ansamblul de echipamente necesare functionarii, vor fi amplasate in zona edificabila propusa, retrasa cu 0.6m fata de limita de proprietate.

Accesul se face conform CF, prin drept de servitute pe imobilul CF 71650, care are legatura cu un drum existent, care nu necesita modificarea profilului transversal. Drumul existent are acces la drumul european E81.

Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi de 0.6m.

Aliniamentul propus fata de latura comuna cu imobilul CF 71650, va fi de 0.6m.

Constructiile propuse prin aceasta documentatie, sunt platforme pe care se vor monta rezervoarele si echipamentele necesare. Acestea se vor amplasa in limita edificabilului, cu respectarea RLU al PUG aprobat.

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, se vor amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 60% si coeficientul de utilizare a terenului 0.9.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Oiejdea, in partea de sud, are suprafata totala de 1170mp.

Funciunea dominanta : servicii agro-zootehnice.

Permisuni: se pot autoriza pe gbaza de PUD constructii destinate activitatilor economice cu caracter agricol, servicii pentru populatie, depozitare si transport; (conform RLU din PUG Galda de Jos)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $Sc_{ex}=0$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{ex}=0$ mp

Suprafata construita $Sc_{pr}=243.95$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{pr}=243.95$ mp

Hmax= 19m

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente accesate pietonale si auto, accesate pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Platformele propuse pentru amplasarea echipamentelor se vor amplasa izolat, retrasa la 0.6m fata de limita de proprietate.

Accesul se face conform CF, prin drept de servitute pe imobilul CF 71650. Printr-un drum existent, care nu necesita modificarea profilului transversal, care are acces la drumul european E81.

Restrictia de construire fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor va fi de 0.6m.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Pe teren nu mai exista constructii.

Constructiile invecinate au functiunea de birouri, hale de productie si depozitare; se pastreaza caracterul zonei.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile pietonale

Organizarea circulatiei rutiere

Accesul se face conform CF, prin drept de servitute pe imobilul CF 71650. Printr-un drum existent, care nu necesita modificarea profilului transversal, care are acces la drumul european E81.

Organizarea circulatiei pietonale

Se vor amenaja alei care vor face legatura intre echipamente.

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

Inaltimea maxima va fi 19.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 60%.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Lucrarile efective de construire sunt platformele betonate, iar pe acestea se vor amplasa echipamente omologate din punct de vedere al poluarii.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, si platforme, se vor amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Drumul existent, cu acces la drumul european E81, nu necesita modificarea profilului transversal.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime P

Regimul de aliniere a constructiilor:

Aliniamentul propus fata de latura comuna cu imobilul CF 71650, va fi de 0.6m.

Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi de 0.6m.

POT max. admis =60%, CUT max.admis = 0.9

POT =20.85%, CUT = 0.21

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.21

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Nu este cazul.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Nu este cazul

- **Alimentarea cu energie electrica**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Telecomunicatii**

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari

- **Incalzirea**

Nu este cazul

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul.

- **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

4.18. Bilant teritorial

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 60,00%

C.U.T. Maxim = 0.9

P.O.T. = 20.85%

C.U.T. = 0.21

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	1170	100	1170	100
ZONA DEPOZITARE BITUM	1170	100	1170	100
CONSTRUCTII (PLATFORME)	-	-	243.95	20.85
ZONA VERDE	-	-	926.05	79.15

5. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza amplasarea unui depozit pentru bitum si echipamentele care il deservesc. Ansamblul de echipamente necesare functionarii, vor fi amplasate in zona edificabila propusa, retrasa cu 0.6m fata de limita de proprietate.

6. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

