

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **DENUMIRE PROIECT:**
Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE
AMPLASAMENT:
sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principala, nr. 52A, Jud. Alba
- **BENEFICIAR:**
ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP
Str. Moșilor, nr. 107A, Alba Iulia, Jud. Alba
- **ELABORATOR:**
ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN S.R.L.
Alba Iulia, strada Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, ap. 15, județul Alba
CUI: 37590679, Nr. ORC: J1/577/17.05.2017
Tel.: 0741 225 509, E-mail: arh.gabrielbaiesan@gmail.com

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Zona studiată în prezentul PUD este situată în satul Benic, comuna Galda de Jos, jud. Alba, terenul în discuție fiind amplasat în intravilanul localității Benic, în partea vestică a acesteia.

Parcela care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu reprezintă domeniu privat al lui Lazăr Ioan, beneficiarului documentației, ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP, având drept de suprafață, conform CF nr. 79875 Galda de Jos, jud. Alba.

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un cămin pentru persoane vârsnice și împrejmuire, prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acestuia în teren. Construcția propusă are un regim de înălțime P+1E, iar suprafața construită propusă este de 745,47 m². Având în vedere profilul de activitate se propune realizarea construcției și amenajarea în incintă a acceselor auto, pietonale și amenajarea spațiilor verzi.

Prin această documentație PUD se va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform datelor preluate din PUG comuna Galda de Jos, sat Benic și CU terenul este situat în intravilanul localității în Zona de Locuințe - UTR LMe1- Subzona gospodăriilor rurale cu funcțiuni agricole integrate.

REGIMUL TEHNIC .

- regimul de aliniere al construcțiilor este dictat de restricția de construire a drumul județean DJ107K, aceasta fiind de 20 m de la limita acestuia.
- limitele laterale conform precizărilor Codului Civil - 2 m față de limitele laterale .
- limita posterioară – 5 m
- pe o parcelă se pot amplasa mai multe construcții, distanța minimă dintre acestea urmând să fie egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m:

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	---	--

- terenul este aliniat la DJ 107K
- regimul de înălțime: P, P+1, P+M.

P.O.T maxim admis= 15%

C.U.T. maxim admis =0,30

- destinații admise: Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire.

Funcțiunile complementare admise în zona sunt: comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, păduri, anexe gospodaresti limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari și amenajări de echipare edilitare.

Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, camping-uri, cabane;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii;
- spatii verzi;
- locuinte individuale si case de vacanta cu regim de inaltime de maxim pentru LMe: P+1 sau P+M;
- constructii de cult;
- ateliere pentru desfasurarea activitatilor de artizanat cu tehnologie traditionala si alte prestari servicii nepoluante;
- unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- strazi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu; pentru construcțiile

- și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.
- Unde este necesar construcțiile vor fi realizate conform unor P.U.Z.-uri sau P.U.D. - uri aprobate pentru fiecare obiectiv

- Utilizări interzise: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței

Conform datelor preluate din documentația topografică, terenul studiat, având o formă regulată, cu o suprafață totală de 5000,00 m², pe care se propune realizarea obiectivului are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: domeniu privat – Lazăr Ioan
- la nord-est: domeniu privat – Lazăr Ioan
- la sud-est: domeniu privat – Lazăr Ioan
- la sud-vest- domeniu public: drum județean DJ 107K

Categoria actuală de folosință: – fâneața și arabil

Căi de acces public: - din DJ107K în partea sud-vestică a parcelei.

Conform studiului Geotehnic, terenul studiat se prezintă ca o suprafață plană, fără denivelări importante, este stabil și fără forme sau urme de degradare prin alunecare.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu PUD.

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:

Terenul în studiu va avea asigurat accesul pietonal și auto dintr-un drum local – DJ 107K, situat la sud-vestul parcelei studiate având în prezent un profil transversal de 5.90m carosabil și două acostamente de aproximativ 4,80m, respectiv 3,80 m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Conform datelor preluate din documentația topografică, terenul studiat, având o formă regulată, cu o suprafață totală de 5000,00 m², pe care se propune realizarea obiectivului are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: domeniu privat – Lazăr Ioan
- la nord-est: domeniu privat – Lazăr Ioan
- la sud-est: domeniu privat – Lazăr Ioan
- la sud-vest- domeniu public: drum județean DJ 107K

Căi de acces public: - din DJ107K în partea sud-vestică a parcelei.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Terenul în discuție având CF. nr. 79875 Galda de Jos, nr. cad. 79875 este liber de construcții și are o suprafață liberă de 5000 mp.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona studiată se evidențiază prin terenuri predominant arabile, fanete, grădini și construcții de locuințe, anexe gospodărești și unele construcții cu funcțiuni complementare. Parcelele din zona studiată sunt, în general, de formă regulată, specifice unei lotizări rurale. În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc zone de parcare amenajate.

În zona studiată nu se găsesc spații verzi, luncii și cursuri de apă.

Terenul studiat are folosința actuală de fâneată și arabil neexistând neconcordanțe între utilizarea acestuia și utilizările prevăzute de Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism.

În zonă, regimul de înălțime preponderent este P, P+1 sau P+M.

Arhitectura construcțiilor se caracterizează prin volumetrii simple, acoperișuri de tip șarpantă și materiale de construcție cu specific local. Construcțiile cu funcțiunea de locuințe, în general, din structuri semidurabile, din zidărie de cărămidă sau BCA cu planșee din lemn sau beton. Anexele prezintă structuri semidurabile, fiind realizate din piatră sau cărămidă, sau ușoare, fiind realizate din lemn.

3.5. DESTINAȚIA CLADIRILOR:

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este caracteristică dezvoltărilor pentru locuințe, anexe gospodărești și construcții cu funcțiuni complementare.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenurile din zona studiată reprezintă domeniu privat, aflat în posesia persoanelor fizice sau juridice și domeniu public/privat al comunei Galda de Jos, categoriile de proprietate asupra terenurilor fiind prezentate în planșa 4 – Obiective de utilitate publică.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE: GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI:

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

Geologic, amplasamentul cercetat se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al BAZINULUI TRANSILVANIEI; bazin format prin afundarea — diferentiată ca amplitudine — a unor blocuri ale structogenului din interiorul "arcului carpatic" (care inițial, foarte probabil, avea rol de "masiv median/central" față de ariile periferice ale geosinclinalelor alpine prin care au fost remobilizate teritorii cu vechi structuri consolidate în cadrul orogenezei hercinice); blocuri individualizate printr-o serie de fracturi profunde (seturile de falii cvasi-ortogonale "faliile carpatice" și respectiv, "faliile de tip panonic", generate de diastrofismul laramic, manifestat local predominant disjunctiv/ruptural).

Odată cu sfârșitul cretacului și începutul paleogenului, prin imersarea sa generală, BAZINUL TRANSILVANIEI funcționează ca o largă cuvetă de sedimentare permitând astfel, acumularea unor depozite (deseori monotone sub aspect litologic) de mare grosime ca efect al "raporturilor de subducție" (sacadat continuă și accentuată) stabilite între "micro-placa transilvană" și "unitățile instabile ale vorland-ului carpatic" (vorbind în termeni de tectonica globală).

În zona localității Benic, apar la zi formațiunile atribuite oligocenului conglomerate, microconglomerate, gresii și argile marnoase vargate (brun-roscate la cenusii-verzui) și/sau violacee, cu stratificație lenticular-incrucisată, specifică pentru faciesul continental (fluvio-lacustru, cu frecvente secvențe torentiale) în care au fost depuse.

Odată cu exondarea finală a zonei (post pliocenă) și schitarea rețelei hidrografice actuale încep să fie generate, transportate și redeuse formațiunile aluvionare recente, cuaternare [pleistocen superior-holocen (qp3-qh1/qh2), corelabile cu ultimile două glaciații, RISS și WURM]; aluviuni cu granulometrie variabilă (de la fină la medie-grosieră) depuse în zonele de lunca/albie majoră și/sau de terasă.

Tot ca efect al desfășurării proceselor de alterare hipergena/subaeriană apar și celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc, cu grosimi relativ modeste, depuse mai ales în ariile de creastă-platou sau de versant deluros, pe formațiuni pre-/ante-cuaternare.

SEISMICITATEA: - În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare — pentru cutremure având intervalul de recurență IMR — 225 de ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioadei de colt), pentru amplasamentul dat este caracteristică valoarea $T_c = 0.7$ sec.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ: - Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0.80-0.90m de la nivelul T_s/T_n actual; valorile prezentate referindu-se la situațiile intravilane și, respectiv, extravilane.

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidențiat în urma cercetărilor făcute la fața locului.

3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

Cel mai important curs de apă din zona este raul Galda care, împreună cu o serie de alți tributari locali de rang inferior (vai minore) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torrential.

În zona amplasamentului, apele subterane se organizează ca acumulări freatice, cu nivel liber, de mai largă extindere, cantonate fiind în masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosieră, la contactul acestora cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de la sub 1.50-2.00m la peste 4.00-5.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, în perioadele cu pluviozitate accentuată).

Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/ sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $0.10g$ și $T_c=0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Construcții de locuit (locuințe individuale), anexe gospodărești sau construcții cu funcțiuni complementare așezate nestructurat.

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

Pe limita terenului de la drumul DJ10K se găsesc următoarele rețele edilitare: electricitate, apa, canal, gaze naturale.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI

4.1 . OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unui cămin pentru persoane vârsnice și împrejmuire, cu regim de înălțime P+1E, realizarea platformelor auto și pietonale și amenajarea spațiului verde din incintă.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limitele laterale, limita posterioară și retragerea la stradă.

Noul obiectiv, solicitat prin tema de proiectare, va avea funcțiunea de cămin pentru persoane vârsnice, funcțiune (servicii) admisă în zona studiată prin Regulamentul Local de Urbanism.

CENTRU DE BĂTRÂNI CU ÎNGRIJIRE MEDICALĂ va avea următoarele caracteristici:

- dimensiuni în plan 39,75 m X 31,52 m
- Redim de înălțime – P+1E
- H maxim cornișă/streașină = +9,00m conform RLU
- Infrastructura construcției propuse este realizată din fundații continue rigide sub pereți.
- Suprastructura este realizată din zidărie cărămidă BCA, confinată cu centuri și stâlpi din beton armat.
- Planșeele vor fi executate din beton armat.
- Acoperișul este de tip șarpantă din lemn, în mai multe ape, cu învelitoare din țiglă

ÎMPREJMUIREA propusă se va executa pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Împrejmuirea la stradă va fi decorativă, cu o înălțime de maxim 2,00 m, cu soclu opac de minim 40 cm, cu panouri decorative de preferabil transparente.

Împrejmuirea pe laturile laterale și pe cea posterioară va fi transparentă realizată pe stâlpi metalici cu panouri din plasă.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Conform datelor preluate din PUG/RLU comuna Galda de Jos și CU terenul este situat în intravilanul localității Benic în UTR LMe1 – subzona gospodăriilor rurale cu funcțiuni agricole integrate

- Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire.

Funcțiunile complementare admise în zona sunt: comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, păduri, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari și amenajări de echipare edilitare.

Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, camping-uri, cabane;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim pentru LMe: P+1 sau P+M;
- construcții de cult;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică și mărfuri industriale independente;

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

- strazi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.
- Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu;
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.
- Utilizări interzise: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței
 - terenul poate fi echipat cu rețea de gaze naturale, energie electrică, canalizare, apă , acestea găsindu-se pe latura adiacenta drumului județean DJ107K.
 - accesul auto și pietonal se va realiza din DJ107K — parcaje : minim 1 loc de parcare la patru salariați. în interiorul incintei
 - regimul maxim de înălțime P, P+1,P+M.
 - P.O.T maxim admis= 15%
 - C.U.T. maxim admis =0,3;
- *Regimul de construire*
În zona studiată se admit construcții de locuințe și funcțiuni complementare (servicii) conform CU nr. 8 din 09.02.2024 eliberat de Primăria comunei Galda de Jos, cu respectarea prevederilor din P.U.G. și R.L.U. ale comunei Galda de Jos.
 - *Regimul de aliniere al construcțiilor la stradă*
Regimul de aliniere al construcțiilor este dictat de restricția de construire din vecinătatea drumului județean DJ107K, construcțiile noi fiind amplasate la distanțe de minim 20 m față de drum (DJ107K),
 - *Regimul de amplasarea în interiorul parcelei*
Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei studiate se va face față de limitele laterale și posterioare conform precizărilor Codului Civil de minim 2 m față de limitele laterale a parcelei și 5 m față de limita posterioară a acesteia (conform RLU)
 - *Față de limitele laterale și față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate:*
 - în regim înșiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele vecine);
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
 - în regim izolat;
 - Pe o parcelă se pot amplasa mai multe construcții dacă distanța minimă dintre acestea urmând să fie egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m (pentru a permite însoțirea, întreținerea, accesul mijloacelor PSI și a mijloacelor de salvare), până la atingerea indicatorilor urbanistici maxim admiși în zonă, fără a mai fi nevoie de alte documentații de urbanism (PUD) dacă respectă cumulativ toate condițiile acestui regulament de urbanism propus în PUD (funcțiuni permise sau complementare, POT, CUT, Regim de înălțime și regimul de aliniere a acestora față de stradă, retragerile față de limitele laterale, condițiile de amplasare în interiorul parcelei)
 - *Realizarea parcelarii unor terenuri în vederea obținerii unor loturi construibile este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*
 - front la strada minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea acesteia;
 - suprafața minimă a parcelei nou create – 500 mp.

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

- **Restricții fata de vecini**

Construcțiile care se va executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

- **Împrejmuire :**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

Împrejmuiuri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

Împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru clădirile cu caracter public sau pentru servicii, împrejmuirile la stradă vor fi decorative, cu o înălțime de maxim 2,00 m, cu soclu opac de minim 40 cm, cu panouri decorative de preferabil transparente. Limitele laterale și posterioare pot fi opace sau transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 m și pot fi dublate de gard viu.

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru **CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE**

Regim inaltime: P +E

S construita = 745.47 mp,

S desfășurata = 1414.50 mp

POT propus = 14,91%,

POT max. adm. = 15%

CUT propus = 0.28

CUT max. adm = 0.3

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Pe ternul studiat nu mai există alte construcții.

- **Rezolvarea circulațiilor**

Accesul pietonal și auto în incintă se va dimensiona pentru accesul utilajelor de stingere a incendiilor si se realizează din DJ 107K situat la sud-vestul parcelei studiate având în prezent un profil transversal de 5,90 m carosabil, cu câte un acostament de 4,80 m respectiv 3,20 m, ajungând în total la un profil transversal de 13,90 m.

Se prevede amenajarea unei zone de parcare pentru autoturisme în incinta amplasamentului studiat, cu o capacitate de 9 locuri pentru autoturisme.

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice.

4.5 . INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Aspectul arhitectural - urbanistic

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii.

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor si anexelor. Se va folosi gama coloristică: roșu, maro, gri sau culoarea lemnului natur.

- - se vor utiliza finisaje de calitate, zugraveală albă sau pastel;

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	---	--

și se vor evita zugrăvelile în culori stridente;

- tâmplărie în culorile lemnului natur, maro, gri.

- construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu există construcții existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se admite Parcarea/Staționarea autovehicolelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisă în interiorul parcelelor sau, în mod excepțional, în afara circulațiilor publice, în parcarile special amenajate.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces auto și pietonal și spații verzi amenajate.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IM-PUSE DE ACESTA

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla în zona protejată.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Conform RLU în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

Se propun amenajări de zone verzi conform planșei POSIBILITATE MOBILARE URBANIS-TICA.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme și trotuare de gardă vor fi înierbate și pot fi plantate cu arbori, arbuști sau pomi fructiferi, proprietarul având obligația de a-i toaleta periodic .

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în studiu va avea asigurat accesul pietonal și auto dintr-un dum local – DJ107K, situat la sud-vestul parcelei studiate având în prezent un profil transversal de 5,90 m carosabil și două acostamente de aproximativ 4,80 m, respectiv 3,20 m.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ SISTEMATIZARE:

Accesul din DJ107K se va face prin intermediul unei alei carosabile cu o lățime de 7,00 m și a unui trotuar pietonal realizat din dale prefabricate din beton.

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformelor auto, pietonale și a par-cării autovehiculelor.
- Apele pluviale de pe platformele din incintă vor fi direcționate către spațiul verde din incintă.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCEN-TUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE propus va fi construită în regim de construire izolat, având regim de înaltime propus **P+1E și H max. cornișă/streașină de 9,00 m.**

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

CONSTRUCȚIA DE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE se va amplasa retras fața de alini-ament (limita de proprietate strada) cu **20,17 m.**

Retragerile construcției fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

CONSTRUCȚIA DE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE se va amplasa fața de limitele de proprietate la următoarele distanțe:

- fata de limita de proprietate catre Nord-Est constructia este retrasa cu **36,92m.**
- fata de limita de proprietate catre Nord-Vest constructia este retrasa cu **12,46 m.**
- fata de limita de proprietate catre Sud-Est constructia este retrasa cu **7,45 m .**
- fata de limita de proprietate catre Sud-Vest constructia este retrasa cu **20,17 m .**

- S construita = **745.47 mp,**
- S desfășurată = **1414.50 mp**
- **POT propus = 14,91 %, POT max. adm. = 15%**
- **CUT propus = 0.28, CUT max. adm = 0.3**

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.28**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **0.30**

4.17 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă – alimentare cu energie electrică, apa, canalizare și gaze naturale.

Apele pluviale de pe platformele din incintă se vor direcționa către spațiul verde din incintă.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata, din care:	5000,00	100
2	Suprafata constructii propuse	745,47	14,91
2.1	Suprafata desfasurata propusa	1414,50	-
3	Suprafata alei , platforme si parcare in incinta	1597,16	31,94
4	Zona verde	2657,37	53,15
5	P.O.T. prop	14,91%	-
6	C.U.T. prop	0.28	-
7	P.O.T. max. adm.	15%	-
8	C.U.T. max. adm.	0,30	-

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: CONSTRUIRE CONSTRUIRE CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE Amplasament: sat Benic, com. Galda de Jos, str. Principală, nr. 52A, Jud. Alba Beneficiar: ASOCIAȚIA DE ÎNGRIJIRE ȘI RECUPERARE A PERSOANELOR BALNEOMED GRUP prin Lazăr Ioan Bogdan Număr proiect: 02/2024 Faza: P.U.D.
--	--	--

CAP. 5. CONCLUZII

- Obiectivul propus are funcțiunea de CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSNICE ȘI ÎMPREJMUIRE cu regimul de înălțime P+1E, având:
 - Infrastructura construcției propuse este realizată din fundații continue rigide sub pereți.
 - Suprastructura este realizată din zidărie cărămidă BCA, confinată cu centuri și stâlpi din beton armat.
 - Planșeele vor fi executate din beton armat.
 - Acoperișul este de tip șarpantă din lemn, în mai multe ape, cu învelitoare din țiglă
- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Prin implementarea PUD-lui se vor crea premisele juridice dezvoltării în continuarea a zonei.

În această zonă potențialul dezvoltării unei funcțiuni complementare celor de locuire în concordanța cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare si cu tendințele de dezvoltare ale localității este crescut. De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului.

Prin realizarea investiției se pot crea inclusiv locuri de muncă suplimentar celor existente pentru populația din zonă.

Soluția propusă nu afectează trasăturile specifice ale zonei rurale și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

* * * * *

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria comunei Galda de Jos, va trece la faza de proiectare D.T., documentație în baza căreia se obține autorizația de construire.

Specialist atestat RUR
arh. Băieșan Ioan Gabriel