



MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: P.U.D.- Construire cladire pentru spatii birouri in incinta

Amplasamentul obiectivului si adresa:

CAD/CF 74133, DN1 km 392+600
Sat Oiejdea, comuna Galda de Jos, judetul Alba

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiarii lucrarilor:

SC VERDINO GREEN FOODS SRL
DN1 km 392+600
Sat Oiejdea, comuna Galda de Jos, judetul Alba

Perioada de executie propusa: 2024-2025

Suprafata terenului studiat:

S_{teren} =20400.00 mp (conform CF anexat)



I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu** pentru construirea unei clădiri care să adaptească spații de birouri, cu regim de înălțime parter+ etaj în incinta existentă din localitatea Oiejde, comuna Galda de Jos, județul Alba.

II. INCADRAREA ÎN ZONA:

II.1. Situaterea obiectivului în cadrul localității:

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarului. Suprafața terenului studiat este de 20400.00 m², conform CF 74133, nr. Cad. 741336. Dimensiunile parcelei sunt de 185.19m pe direcția est—vest și de 110.34m pe direcția nord-sud, cu acces de pe latura sudică a parcelei.

Conform planului de încadrare în zonă, terenul este învecinat de:

- La nord: drum de exploatare
- La sud: proprietăți private
- La est: drum de exploatare
- La vest: drum național DN1 (E81)

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul localității Oiejde, comuna Galda de Jos, în partea nordică a acesteia.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

În baza **Certificatului de urbanism nr. 51 din 19.09.2024** și conform **PUG comuna Galda de Jos** aprobat cu HCL Galda de Jos nr. 21/2010, amplasamentul studiat este încadrat în **UTR10-I.2- zonă industrială**

POT max=60%

CUT max=1.3

Funcțiunile dominante ale zonei sunt de cele industriale și de producție.

Amplasamentul a făcut obiectul unui Plan urbanistic de detaliu prin care s-a elaborat soluția urbanistică pentru construirea unei fabrici, plan urbanistic aprobat prin HCL Comuna Galda de Jos și în baza căruia a fost autorizată și construită clădirea-C1 existentă pe parcelă.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicații:

Accesul se face din drumul public- prin intermediul drumului de acces din zonă racordat la drumul național DN1 (E81), pe latura sudică a parcelei studiate. Accesul existent are lățimea de **7.15m**.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de S total teren= 20400.00mp; CF: 74133; CAD: 74133;

Amplasamentul studiat este în ocupat în prezent de o construcție cu regim de înălțime P+Ep, cu suprafața construită de 7133.00mp și suprafața desfasurată de 7223.00mp

Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

S_{total teren}=20400.00 mp

S_{construită existentă} =7133.00 mp

S_{desfasurată existentă} =7223.00 mp

POT_{existent}=34.97%

CUT_{existent}=0.35

**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

	Funcțiuni	mp	%
1	Construcții existente	7133.00	34.97
2	Circulații auto/pietonale	3490.11	17.11
3	Zone echipamente edilitare	298.46	1.46
4	Zone verzi/spații libere	9478.43	46.46
5	TOTAL	20400.00	100.00

Caracterul zonei din punct arhitectural și urbanistic:

Zona este caracterizată de funcțiuni cu specific industrial și de producție, de parcelarul regulat specific zonelor industriale și de regimul de construire izolat, cu clădiri de dimensiuni mari, retrase din aliniament.

Destinația zonei:

Zona industrială.

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafața terenului studiat este de S total teren= 20400.00mp; CF: 74133; CAD:74133- categoria de folosință: curți construcții;

Terenul este situat în intravilanul localității Oieșdea și nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Drept de proprietate/administrație: VERDINO GREEN FOODS SRL în cota de 1/1 părți, cu interdicțiile convenționale de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare.

Sarcini/servituti: conform extras CF- intabulare drept de ipotecă din 03.03.2023 în favoarea CEC Bank și notarea drept de închiriere nr. 20/15.01.2024 între Verdino Green Foods SRL (proprietar) și Prefera Foods SRL (chirias).

Analiza geotehnică:

Se va executa un studiu geotehnic prin care se va stabili natura terenului și condițiile de fundare.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

-nu este cazul

Parametri seismici ai zonei:

Valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ de ani și 20% posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, anexe):

Pe parcela studiată există în prezent o construcție- fabrică de procesare legume-fructe și depozitare materii prime și produse finite, cu suprafața construită de 7133.00mp și suprafața desfasurată de 7223.00mp și cu un regim de înălțime Parter+Etaj parțial.

Terenurile vecine de la vest, nord și est sunt libere de construcții. Terenul vecin de la sud este ocupat de clădiri cu regim de înălțime Parter și Parter+Etaj parțial.

Echipare existentă:

În zona există rețea de energie electrică, rețea de alimentare cu apă și rețea de alimentare cu apă potabilă. Pe parcela identificată cu CAD: 70034 există o stație de epurare utilizată la comun de funcțiunile de pe întreaga platformă.



IV. REGLEMENTARI

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se propune construirea unei cladiri de birouri in incinta, cu un regim de inaltime parter si etaj. Cladirea nou propusa va adaposti spatiile necesare pentru activitatile administrative. Obiectivul propus se incadreaza in functiunile admise in zona.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent si de reglementarile valabile in zona. Imobilul propus se va amplasa in sistem de construire deschis, si se va retrage la 3.00 fata de constructia existenta pe parcela. Fata de aliniment cladirea propusa se va retrage cu min 25.55m, fata de limitele laterale nordica si sudica cu min. 3.00m , (conf. Cod civil si normelor PSI in vigoare) , cu min. 6.00m fata de limita posterioara.

Cladirea de birouri propusa va avea un regim de inaltime de P+E.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiilor propuse:

S.teren = 20400.00mp

Suprafata construita propusa cladire de birouri: 178.62 mp

Suprafata desfasurata propusa cladire de birouri : 347.77 mp

Regim de inaltime propus= P+E

Suprafata construita totala propusa =7311.62 mp

Suprafata desfasurata totala propusa =7570.77 mp

POT propus =35.84%

CUT propus =0.37

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

Cladirea se va amplasa in regim deschis respectand prevederile certificatului de urbanism. Regimul de inaltime va fi de P+E.

Disponerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curte.

Accesul auto si pietonal in incinta nu se modifica, iar accesul principal la cladirea de birouri propusa se face de pe latura sudica a acesteia, urmand a exista inca un acces secundar pe latura nordica a cladirii.

Nu se aduc modificari acceselor cladirii existente.

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime, configuratia terenului si cu functiunile adapostite, specificul de construire specific zonei. .

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

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent si se incadreaza in contextul existent.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

-nu se intervine asupra constructiilor existente

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Nu se aduc modificari accesului auto si pietonal existent in incinta.



Se doreste amenajarea a 5 locuri de parcare pentru autoturisme care sa deserveasca cladirea de birouri propusa.

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

-nu este cazul

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

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea va avea un regim de inaltime de P+E, se va amplasa in sistem de construire deschis.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de reglementarile in vigoare.

P.O.T. propus = $7311.62/20400.00 \times 100 = 35.84\%$

C.U.T. propus = $7570.77/20400.00 = 0.37$

Solutia constructiva

Cladirea propusa va avea structura din beton cu fundatii izolate, cu plansee din beton, inchideri exterioare din zidarie de caramida si panouri tip sandwich. Peretii de compartimentare vor fi din panouri de gips carton pe structura metalica si zidarie de caramida.

Inaltimea maxima a utilajelor de ridicat utilizate la executia obiectivului nu va depasi 15 m.

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta

- Canalizarea. Apele uzate menajere vor fi descarcate in statia de epurare existentape parcela vecina de la sud, identificata cu CAD: 70034, statie de epurare ce deserveeste intreaga platforma industrială.

Apele pluviale se vor colecta de pe cladirea nou propusa cu un sistem de jgheaburi si burlane, urmand apoi fi deversate pe zonele verzi, ele fiind considerate conventional curate.

-.Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie pe combustibil gazos.

- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funcțiune	mp	%
1	Constructii existente	7133.00	34.97
2	Circulatii auto/pietonale	3490.11	17.11
3	Zone echipamente edilitare	298.46	1.46
4	Zone verzi/spatii libere	9478.43	46.46

5	TOTAL	20400.00	100.00
---	-------	----------	--------

BILANT TERITORIAL PROPUS

	Funcțiune	mp	%
1	Constructii propuse*amprenta la sol	7311.62	35.84
2	Circulatii auto/pietonale	3742.84	18.35
3	Zone echipamente edilitare	298.46	1.46
4	Zone verzi/spatii libere	8868.46	43.47
	TOTAL	20 400.00	100.00
	POT propus=	35.84%	
	CUT propus=	0.37	

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie a zonei.

Intocmit:
specialist cu drept de semnatura: Arh. Dan Ovidiu Pop

