



MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: P.U.D.- Construire cladire pentru spatii birouri, anexe tehnice (statie de epurare si bazin biologic) si extindere constructie C1 existenta

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: 2025-2027

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, construirea de anexe tehnice și extinderea construcției C1 existente, pe amplasamentul din localitatea Oiejde, comuna Galda de Jos, județul Alba.

II. INCADRAREA ÎN ZONĂ:

II.1. Situatia 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. 35 din 31.07.2025** 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 parti, 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 locatar) 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 desfășurată 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. În incintă există rețea de hidranți. 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 propun următoarele lucrări:

- construirea unei clădiri de birouri în incintă, cu un regim de înălțime parter și etaj. Clădirea nouă propusă va adăposti spațiile necesare pentru activitățile administrative.

- extinderea construcției C1 existente (fabrică de procesare legume-fructe și depozitare materii prime și produse finite)

- construirea de anexe tehnice (stație de epurare și bazin biologic)

Obiectivele propuse se încadrează în funcțiunile admise în zonă.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conformarea clădirilor propuse pe parcelă țin cont și este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și de reglementările valabile în zonă. Imobilele propuse se vor amplasa în sistem de construire deschis, și se vor retrage la 3.00 față de construcția existentă pe parcelă. Față de aliniment clădirile propuse se va retrage cu min 25.55m, față de limitele laterale nordică și sudică cu min. 3.00m, (conf. Cod civil și normelor PSI în vigoare) și cu min. 6.00m față de limita posterioară.

Clădirea de birouri propusă va avea un regim de înălțime de P+E. Extinderea construcției existente va avea un regim de înălțime P, la fel și anexele tehnice propuse.

Capacitatea, suprafața desfasurată:

Caracteristicile construcțiilor propuse:

S.teren = 20400.00mp

Clădire de birouri propusă

Suprafața construită propusă clădire de birouri: 178.62 mp

Suprafața desfasurată propusă clădire de birouri : 347.77 mp

Regim de înălțime propus= P+E

Hmax = 8.70m (față de cota ±0.00)

Extindere construcție existentă-C1

Suprafața construită propusă extindere C1-fabrică: 2344.55 mp

Suprafața desfasurată propusă extindere C1-fabrică: 2344.55 mp

Regim de înălțime propus= P

Hmax = 15.00m (față de cota ±0.00)

Suprafața construită propusă totală C1-fabrică: 9477.55 mp

Suprafața desfasurată propusă totală C1-fabrică: 9577.55 mp

Anexe tehnice propuse (stație de epurare și bazin biologic)

Suprafața construită propusă stație de epurare: 200.00 mp

Suprafața desfasurată propusă stație de epurare: 200.00mp

Regim de înălțime propus= P

Suprafața construită propusă bazin biologic: 200.00 mp

Suprafața desfasurată propusă bazin biologic: 200.00mp

Regim de înălțime propus= P

Suprafața construită totală propusă = 10 056.17 mp

Suprafața desfasurată totală propusă = 10 325.32 mp

POT propus = 49.29%

CUT propus = 0.50



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

Cladirile se vor amplasa in regim deschis respectand prevederile certificatului de urbanism. Regimul de inaltime pentru cladirea de birouri va fi de P+E. Regim de inaltime pentru extinderea fabricii si pentru anexe tehnice va fi P.

Intre toate constructiile propuse si cele existente se va pastra o distanta minima de 3.00m.

Avand in vedere distanta dintre obiectul existent si cladirea de birouri propusa, cladirea propusa va avea fata de constructia existenta, un zid antifoc, plin, fara goluri REI180. Zidul antifoc va depasi planul constructiei propus cu cate 1.00m pe fiecare latura.

Avand in vedere prevederile HG571/2016 cap. II, pct. c) Cladirea de birouri propusa nu se supune avizarii si autorizarii privind securitatea la incendiu.

Avand in vedere prevederile HG862/2016 nu este necesara realizarea adapostului de protectie civila pentru constructiile nou propuse.

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 si nici acceselor in incinta. Conformarea acestora permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in incinta, iar dispunerea planimetrica a constructiilor permite accesul la acestea.

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:

Se doreste extinderea constructiei existente C1, cu respectarea reglementarilor privind amplasarea pe parcela si conformarea cladirii.

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 8 locuri de parcare pentru autoturisme care sa deserveasca functiunile propuse.

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 de birouri propusa va avea un regim de inaltime de P+E, se va amplasa in sistem de construire deschis. Inaltimea cornisei, respectiv aticului 8.70m (fata de cota ± 0.00).

Extinderea constructiei existente va avea un regim de inaltime parter si nu va depasi 15.00m fata de cota 0 a terenului.

Anexe tehnice propuse vor avea regim de inaltime parter.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de reglementarile in vigoare.

P.O.T. propus = $10056.17/20400.00 \times 100 = 49.29\%$

C.U.T. propus = $10325.32/20400.00 = 0.50$

Solutia constructiva

Cladirea de birouri 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.

Extinderea cladirii existente va avea o structura din stalpi si grinzi metalice, cu fundatii izolate din beton si inchideri din panouri tip sandwich.

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

Asigurarea utilitatilor

Imobilele propuse se va racorda la retelele edilitare existente in incinta. Nu este necesara racordarea la retele noi din afara incintei si nu sunt retele afectate de lucrari.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la retea existenta

- Canalizarea. Apele uzate menajere vor fi descarcate in statia de epurare propusa.

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. Cladirea de birouri va avea centrala termica proprie pe combustibil gazos.

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

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funciune	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

	Funciune	mp	%
1	Constructii propuse*amprenta la sol	10056.17	49.29
2	Circulatii auto/pietonale	3327.25	16.31
3	Zone echipamente edilitare	298.46	1.46
4	Zone verzi/spatii libere	6539.5	32.06
	TOTAL	20 400.00	100.00
	POT propus=	49.29%	
	CUT propus=	0.50	

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

