

# MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU

**ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL DOCUMENTĂȚIEI PENTRU AUTORIZAREA  
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE PRIVIND „CONSTRUIRE  
HALĂ PENTRU TĂIEREA ȘI FASONAREA PIETREI”**

Conform certificat de urbanism nr. 46 din 22.08.2024  
comuna Galda de Jos, satul Oiejdea, județul Alba

## BENEFICIAR

**TEASC GRAȚIAN GELU ȘI TEASC MARIA IOANA**

## ADRESA AMPLASAMENT

COMUNA GALDA DE JOS, SATUL OIEJDEA, JUDEȚUL ALBA

## PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL  
ALBA IULIA, STRADA TRAIAN, NR. 17A, JUD. ALBA

DATA  
11.2024

# Borderou general

## **A. PARTE SCRISĂ**

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

## **B. PARTE DESENATĂ**

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
5. Posibilități de mobilare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Rețele edilitare

# Cuprinsul memoriului de prezentare

- 1. Introducere**
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
  - 1.2. Obiectul lucrării.
  - 1.3. Surse documentare.
  
- 2. Stadiul actual al dezvoltării**
  - 2.1. Evoluția zonei.
  - 2.2. Încadrare în localitate.
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural.
  - 2.4. Circulația.
  - 2.5. Ocuparea terenurilor.
  - 2.6. Echipare edilitară.
  - 2.7. Probleme de mediu.
  - 2.8. Opțiuni ale populației.
  
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
  - 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural.
  - 3.4. Modernizarea circulației.
  - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
  - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
  - 3.7. Protecția mediului.
  - 3.8. Obiective de utilitate publică.
  - 3.9. Cadru legal.
  
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
- 5. Plan de acțiune**

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian , nr.17 A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba  
J01/567/2005  
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500  
Tel: (+40)744 633 713  
E-MAIL: [capitel\\_proiect@yahoo.com](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)



## 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Proiect nr.** 35 / 2024

**DENUMIREA LUCRĂRII:** Elaborare PUZ – în vederea  
**ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR  
DE CONSTRUIRE PRIVIND „CONSTRUIRE HALĂ PENTRU TĂIEREA ȘI FASONAREA  
PIETREI”**

**FAZA DE PROIECTARE:** Plan Urbanistic Zonal:  
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Comuna Galda de Jos, satul Oiejdea, str. Intravilan și extravilan, județul Alba  
CF care a generat PUZ nr. 77987 Galda de Jos

**BENEFICIARI:** TEASC GRAȚIAN GELU ȘI TEASC MARIA IOANA

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

**ȘEF PROIECT:** *arh. Marius Barbieri*  
*Specialist cu drept de semnătură RUR*

**URBANISM:** *arh. Marius Barbieri*  
*ing. Gabriela Dumitrache*

**DESENAT:** *ing. Gabriela Dumitrache*

**DATA ELABORĂRII:**      noiembrie 2024

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

### **Solicitări ale temei-program**

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

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

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE PRIVIND „CONSTRUIRE HALĂ PENTRU TĂIEREA ȘI FASONAREA PIETREI”

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **7.600 mp**, situată în intravilan+extravilan sat Oiejdea, comuna Galda de Jos, județul Alba.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 77987 Galda de Jos), terenul are categoria de folosință:

#### **1. CF nr. 77987 Galda de Jos – suprafața – 7.600 mp:**

- “arabil”, intravilan+extravilan - proprietari TEASC GRAȚIAN GELU și soția TEASC MARIA IOANA – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, ca bun comun în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1.

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni/restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat este amplasat în intravilan+extravilan satul Oiejdea, comuna Galda de Jos, județul Alba, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **60/2006**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Galda de Jos, nr. 36/30.06.2020.

- **UTR 9 – MTL1 - Zonă mixtă - rezidențială și turistică, în clădiri izolate de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+m, conform PUG**

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

- Certificat de urbanism nr. 46 din 22.08.2024
- Aviz de Oportunitate nr. 16 din 75.11.2024
- Extras de carte funciară: CF nr. 77987 Galda de Jos.

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

- Plan Urbanistic General al comunei Galda de Jos, aprobat prin H.C.L. nr. 36/30.06.2020
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

Terenul supus prezentului studiu este încadrat conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona UTR MTL - ZONĂ MIXTĂ – REZIDENȚIALĂ ȘI TURISTICĂ, ÎN CLĂDIRI IZOLATE DE ÎNĂLȚIME MICĂ CU DOTĂRI COMPLEMENTARE CU NIVEL DE ÎNĂLȚIME P+M.

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilanul și extravilanul satului Oiejdea, comuna Galda de Jos, fiind utilizat ca “arabil”, conform categoriei de folosință din extrasele CF.

Pentru realizarea proiectului este necesară schimbarea funcțiunii zonei, astfel prin prezentul PUZ se propune UTR I – zona industrială cu un regim de înălțime P.

#### **Potențial de dezvoltare**

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv introducerea în intravilan a suprafeței de S = 6636 mp în vederea construirii unei hale pentru tăierea și fasonarea pietrei.

Zona deține potențial de dezvoltare atât datorită poziției sale în teritoriu cât și faptului că zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii, zona unități industriale etc. Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilanul și

extravilanul comunei Galda de Jos (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciară), în partea de sud al teritoriului administrativ al comunei Galda de Jos.

Terenul este situat față de principalele repere din comună, la:

- aproximativ 2 km distanță față de centrul localității

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu teren aflat în domeniu public (DN1 – Drumul Clujului);
- pe latura de nord cu domeniu public al UAT Galda de Jos – drum local (CF 77988), proprietăți private (CF 77998, 77999, 78000);
- pe latura de vest cu teren aflat în proprietate privată (CF 88339);
- pe latura de sud cu domeniu public – drum comunal DC 69.

### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Relația terenului cu comuna Galda de Jos și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul drumul național DN1 care face legătura cu alte drumuri locale ce comunică direct cu terenul.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații) echiparea cu rețele edilitare urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

*Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

Terenul este încadrează în aria culoarului depresionar al Mureșului (culoarul Alba Iulia – Turda), în șesul aluvionar al ramurii acestuia care ocolește (prin vest și nord-vest) Dealul Bilagului.

Terenul studiat prezintă o suprafață plană și ușor sub-orizontală, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în sectorul extrem – sud-estic al M-șilor Trascăului (subunitate a Apusenilor de Sud cunoscuți și sub numele de „Geosinclinalul Mureșului”).

### **Hidrografie**

Cel mai important curs de apă din zonă este râul Ampoi care împreună cu văile Ighiu, Țelna și Bucerdea și cu o serie de alți tributari locali, de rang inferior (văi minore) drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freactice de mai largă extindere, cantonate fiind în masa aluviunilor grosiere, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile – de la sub 1.50-2.00m la peste 5.000-6.00m (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca. 0.50-1.00m, în perioadele cu pluviozitate accentuată).

### **Condiții geotehnice**

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare *ag* cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani
- Perioada de colț **T<sub>c</sub> = 0,7 sec**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90-1.00 m de la nivelul Ts/Tn actual.

## Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

## 2.4. CIRCULATIA

*Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.*

Relația terenului cu comuna Galda de Jos și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul drumul național DN1 care face legătura cu alte drumuri locale ce comunică direct cu terenul.

Astfel, distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se poate înscrie într-un sistem fluid de trafic, odată cu modernizarea rețelelor stradale care în prezent sunt la nivel de drum pietruit și realizarea unui flux auto pietonal coerent, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe aceea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relationale cu restul comunei sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

**Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

În zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ are categoria de folosință „arabil”, fiind liber de construcții sau alte amenajări complexe.

**Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 7.600 mp.**

**Relaționări între funcțiuni**

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă doar zone ocupate în mare parte cu construcții, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ sunt:

- UTR I – zona unităților industriale
- introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6.636 mp.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenul studiat este liber de construcții, și se învecinează cu terenuri ocupate de construcții cu funcțiuni industriale, în mare parte. Zona de activități productive și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (activități industriale) și servicii (activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare etc). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

• **UTR = UTR9 - MTL1** – Zonă mixtă rezidențială și turistică, deja construită în clădiri izolate de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+M (POT max = 40% și CUT max = 1.2), conform PUG

• **UTR = UTR10 – I2** – Zonă industrială (POT max = 60% și CUT max = 1.2), conform PUG.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

- Zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul construibil, având și un potențial industrial fiind amplasat într-o zonă industrială, și este favorizat și de existența căilor de acces în zona .

### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Galda de Jos.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Pentru construcția propusă, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar *nu mai puțin de 20%* din suprafața totală a terenului (conform Anexei nr. 6 din H.G. 525/1996).

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- străzile locale publice nu sunt amenajate conform normelor legale, profil variabil care va trebui regularizat și amenajat.
- au strat de balast realizat, dar circulațiile pietonale nu sunt delimitate lucru ce obliga pietonii să circule pe carosabil.
- lipsa unor trotuare amenajate și a unor zone verzi care nu sunt întreținute corespunzător.
- lipsa rețelelor edilitare în interiorul zonei de studiu, fiind necesară extinderea acestora pentru a deservi funcțiunile propuse.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

*Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).*

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonie), urmând a se realiza extinderea rețelelor până la amplasamentul studiat.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale.

### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Zona unde este amplasat terenul în studiu este ocupată în prezent de terenuri agricole.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute. Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

- nu este cazul

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării**

## **tehnic edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

Nu este cazul.

## **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

## **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

- nu este cazul

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI**

### **Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiza în Consiliul local, conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

#### **Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:**

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua în calcul  $P_{conv.} = 300$  Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare,  $D_f = -2,00$  m și latimea talpii  $B = 1,00$  m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având  $a_g = 0,08$  g și  $T_c = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet în zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

În P.U.G.-ul comunei Galda de Jos, terenul se află în intravilanul și extravilanul satului Oiejdea, făcând parte din categoria terenurilor construibile:

UTR MTL - ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIALĂ ȘI TURISTICĂ, ÎN CLĂDIRI IZOLATE DE ÎNĂLȚIME MICĂ CU DOTĂRI COMPLEMENTARE CU NIVEL DE ÎNĂLȚIME P+M, conform documentație de urbanism nr. 60/2006, faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 36/30.06.2020.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

#### **Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural**

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

#### **Construibilitate și spații libere de construcții**

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în domeniul privat al beneficiarilor Teasc Grațian Gelu și soția Teasc Maria Ioana, pentru a se putea realiza introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6.636 mp aflat în extravilanul satului Oiejdea, comuna Galda de Jos și reglementarea zonei din zona mixtă UTR – MTL1- Zonă mixtă rezidențială și turistică, deja construită, în clădiri izolate, de înălțime mică cu dotări

complementare cu nivel de înălțime P+M, conform PUG, în UTR I – Zonă industrială, cu regim de înălțime P. Se dorește ca procentul de ocupare a terenului pentru întreaga propunere să fie de maxim 60%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.0, conform Planului Urbanistic General.

Pentru construcția propusă, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar **nu mai puțin de 20%** din suprafața totală a terenului (conform Anexei nr. 6 din H.G. 525/1996).

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **Organizarea circulației rutiere**

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

Accesul auto și pietonal se va realiza dintr-un drum de exploatare propus spre modernizare care comunică cu drumul național DN1, având legătura directă cu terenul studiat. Realizarea accesului auto și pietonal la teren se va realiza din drumul de exploatare propus spre modernizare la un profil stradal de 12.00 m (7.00m carosabil, spațiu verde de 1.0 stânga-dreapta și un trotuar de 1.50m pe ambele părți ale străzii). În incintă vor fi amenajate accese pietonale și parcaje auto, evitându-se parcare pe domeniul public.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public;
- Terenul studiat va putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.

#### **Organizarea circulației pietonale**

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

#### **Organizarea circulației feroviare**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației navale**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației aeriene**

- nu este cazul.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv introducerea în intravilan în vederea construirii unei hale pentru tăierea și fasonarea pietrei a suprafeței de teren de 6.636 mp, precum și schimbarea funcțiunii zonei în care se află imobilul.

Destinația terenului stabilită prin alte documentații de urbanism conform PUG și RLU aprobate este cea de UTR MTL1 - Zonă mixtă rezidențială și turistică, deja construită, în clădiri izolate, de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+M, prin prezentul PUZ schimbându-se această reglementare, în UTR I – Zonă industrială, cu regim de înălțime P.

Prin prezentul P.U.Z se propune:

- introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6.636 mp;
- reglementarea zonei din UTR MTL1, în UTR I – zonă unități industriale.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

- Teren pentru construire hală
- Teren destinat unei platforme betonate
- Terenuri ce vor fi amenajate ca spații verzi

- Teren afectat de zona de protecție a drumului național DN1 (22m din ax)

### Bilant Teritorial

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>Existent mp</b>	<b>Existent %</b>	<b>Propus mp</b>	<b>Propus %</b>
Teren studiat (arabil)	7600	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	5692	74.9
Interdicție de construire	-	-	1908	25.1
<b>TOTAL</b>	<b>7600</b>	<b>100</b>	<b>7600</b>	<b>100</b>

### Indicatori urbanistici

**UTR MTL1** - Zonă mixtă rezidențială și turistică, deja construită, în clădiri izolate, de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+M (conform PUG) – indicator urbanistic **existent**

**UTR I** – Zonă industrială, cu regim de înălțime P – indicator urbanistic **propus** prin PUZ.

**Regim de înălțime: P**

**Hmax cornișă= 6.0m**

**Hmax coamă= 8.5m**

**POT existent = 0%**

**P.O.T. propus max = 60%**

**CUT existent = 0**

**C.U.T. propus max = 1.0**

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

#### Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea rețelei de canalizare existentă în apropierea zonei studiate.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua LEA 20 kV existentă în zonă. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

#### Încălzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz.

### **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe bază de contract.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului prin reconversia unei zone de activități și servicii într-o zonă destinată industriei. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului în contextul dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

– nu este cazul

### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

– nu este cazul

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pentru construcția propusă, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar **nu mai puțin de 20%** din suprafața totală a terenului (conform Anexei nr. 6 din H.G. 525/1996).

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul.

### **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

## **3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor**

### Regimul juridic

- Identificare imobil: Extras de plan cadastral, Extras de carte funciară nr. 77987 Galda de Jos;
- Imobil: teren în suprafață de 7600 mp se află în intravilanul+extravilanul comunei Galda de Jos;
- Amplasament: intravilan+extravilan, comuna Galda de Jos, sat Oiejdea, județul Alba;
- Drept de proprietate: Teasc Grațian Gelu și soția Teasc Maria-Ioana, drept de proprietate, conform extras CF;
- Sarcini sau servituți: nu sunt, conform extrase CF;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Terenul care a generat elaborarea PUZ se află în proprietatea privată al beneficiarilor Teasc Grațian Gelu și soția Teasc Maria Ioana și are o suprafață totală de **7.600 mp**. Terenul care se află în intravilan/extravilan va rămâne în proprietatea privată al beneficiarilor Teasc Grațian Gelu, Teasc Maria Ioana și după aprobarea actualului PUZ.

### **3.9. Cadrul legal**

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM– 010 – 2000, august 2000;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare;
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996;
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Având în vedere reglementările urbanistice care se aplică în momentul de față pe terenurile studiate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru zonă.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Galda de Jos;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Galda de Jos la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

#### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere al funcționalității, cât și al morfologiei.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

Șef proiect,  
Arh. Marius Barbieri



Intocmit,  
Ing. Gabriela Dumitrache

