



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PROIECT NR. 367/2023

ELABORARE PUZ CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE PRODUSE LACTATE SI BIROURI

Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba

MEMORIU P.P.A.T.U.

BENEFICIAR: S.C. ALBALACT S.R.L.

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2023

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

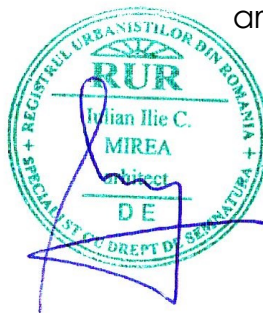
MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCEREA P.P.A.T.U.
2. CONTEXTUL P.P.A.T.U.
3. MODIFICARI SI EFECTE POSIBILE. PROIECTELE SAU CATEGORIILE DE PROIECTE PRECONIZATE A APAREA CA URMARE A IMPLEMENTARII P.P.A.T.U.
4. POSIBILE MODIFICARI SEMNIFICATIVE
5. ORICE ALTE OBSERVATII

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN





ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE P.P.A.T.U.

□ 1.1. INFORMATII PRIVIND TITULARUL:

- BENEFICIAR: S.C. ALBALACT S.A.
- Date de contact:

Sediu social com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, DN1, KM392+600, jud. Alba
Titularul nu este o autoritate publica.

□ 1.2. ECHIPA DE ELABORARE A P.P.A.T.U.

- PROIECTANT :
SC ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF RO32285291
tel. 0723673130; fax 0258832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com
administrator: Mirea Iulian Ilie

□ 1.3. PREVEDEREA CARE IMPUNE ELABORAREA P.P.A.T.U.

Certificate de urbanism: CU nr. 45, din 09.08.2022 eliberat de Primaria Comunei Galda de Jos, Judetul Alba, ca urmare a cererii titularilor.

□ 1.4. SCARA P.P.A.T.U.

Scara PPATU este la nivel de Plan Urbanistic Zonal P.U.Z. si acopera zona terenului titularului in suprafata de 14.916,00 mp.

□ 1.5. LAGATURI CU P.P.A.T.U. DIN IERARHIE

Planul Urbanistic General al Comunei Galda de Jos, aprobat cu HCL nr. 36, din 2020.

□ 1.6. DURATA DE VIATA PROPUA PENTRU P.P.A.T.U.

Calendar orientativ:

- Incepere – AUGUST 2022
- Versiune finala – AUGUST 2023
- PPATU va fi operational, conform legislatiei in vigoare, 5 ani, dupa care va putea fi actualizat sau revizuit.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

R092 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_julian@yahoo.com

□ 1.7. Sectoare de dezvoltare incluse in acest P.P.A.T.U.

Acest PPATU este un P\P de urbanism si include un singur tip de folosinta al terenurilor.

Acest PPATU este un P\P de urbanism si include un singur tip de folosinta a terenului studiat. Se propune modificarea functionalitatii unei zone din extravilanul comunei Galda de Jos, sat. Oiejdea, in UTR ID - zona industriala si de depozitare.

Se intentioneaza construirea unei cladiri aferente platformei industriale ALBALACT, cladire cu functiune de depozitare produse si birouri personal.

zona functionala fiind impartita in subzone distincte subordonate functiunii principale :

- ZONA ID
 - subzona destinata constructiilor
 - subzona destinata acesului platformelor carosabile si pietonale
 - zona destinata spatiilor verzi

Numele sectorului	Inclus	Obs.
Agricultura	-	
Silvicultura	-	
Piscicultura si avacultura	-	
Energie	-	
Industrie (inclusiv extragerea resurselor minerale(precizati subsectoare))	ELABORARE PUZ CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE PRODUSE LACTATE SI BIROURI	
Transporturi (precizati tipul)	-	
Managementul deseurilor	-	
Gospodarirea apelor	-	
Telecomunicatii	-	
Turism	-	
Dezvoltare regionala	-	
Managmentul ariilor protejate, respectiv situri aflate in arii speciale conservare	-	
Altele decat cele enumerate mai sus (precizati)	-	

□ 1.8. Harti anexate documentatiei

Harti	Harta inclusa/Scara	Obs.
Aria geografica ce va fi acoperita de PPATU	0/ 1 :5000	Amplasare in Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_julian@yahoo.com

Contextul amplasarii PPTU (indicand unitatile administrative din jur care invecineaza cu PPATU)	1 / 1 :1000	Amplasare in Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba Terenul se invecineaza: - Nord – proprietate privata ALBALACT SA - Sud – proprietate privata ALBALACT SA - Est – proprietate privata ALBALACT SA - Vest – proprietate privata ALBALACT SA Terenul este liber de orice constructie.
Harta ce arata limitele PPATU de nivel superior si situarea prezentului PPATU in interiorul sau.	2 / 1 :1000 3 / 1 :1000 4 / 1 :1000	Situarea prezentului PUZ in PUG al comunei Galda de Jos, aprobat cu HCL 36/2020

□ 1.9. Obiective si prioritati ale P.P.A.T.U. propus

1.9.1 Obiective/Prioritati

- Sistemul retelelor de utilitati – Utilitatile se vor rezolva in sistem centralizat.
 - alimentare cu apa se va rezolva cu record de la reseaua existenta
 - alimentarea cu energie electrica se va rezolva cu bransament de la reseaua existenta in zona.
 - alimentare cu gaz se va rezolva cu record de la reseaua existenta
- Apele uzate menajer si industrial VOR FI PRELuate DE CANALIZAREA LOCALA A PLATFORMEI ALBALACT, cu deversare in statia de epurare functionala.
- Apele pluviale de pe platformele nou propuse vor fi preluate prin rigole deschise si tratate prin separatorul de hidrocarburi care echipeaza platforma ALBALACT , apoi deversate in emisar.

Se intentioneaza construirea unei cladiri aferente platformei industriale ALBALACT, cladire cu functiune de depozitare produse si birouri personal.

1.9.2 Instrumente si masuri

- Elaborarea de proiecte si masuri luate de informarea populatiei in vederea indeplinirii obiectivelor.

1.9.3 Proiecte

- Prin prezentul PUZ se propune studierea suprafetei de teren de 14.916 mp, ca pasune extravilan, si introducerea acestuia in intravilan pentru extinderea platformei industriale ALBALACT ca zona industriala si de depozitare – ID, pentru imobilul indentificat prin:
 - C.F. 78838, NR. CAD. 78838, **S = 14.916 mp**, pasune;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_julian@yahoo.com

1.9.4 Program de implementare

- Calendarul pentru elaborarea proiectelor si realizarea obiectivelor propuse va avea ca termen de incepere luna August 2022, iar finalizarea acestora este preconizata in aproximativ 1 an.

1.9.5 Cerinte privind EIM Da/Nu

- **Pentru niciunul dintre proiectele incluse in P/P nu preconizam sa fie necesara EIM.**

2. Contextul P.P.A.T.U.

- Cadrul pentru elaborarea PPATU este creat de Planul Urbanistic General P.U.G. al comunei Galda de Jos, **aprobat cu HCL nr. 36, din 2020** – vezi plansa anexata 1 – Situatia existenta.
- PPATU propus are scopul de a modifica functiunea actuala a terenului studiat, pasune extravilan – cu introducere in intravilan si reglementare ca si zona industriala cu functiunea de depozitare si birouri.
- PPATU propus este corelat cu PPATU mai sus mentionate (Plan Urbanistic General al comunei Galda de Jos, aprobat cu HCL nr. 36, din 2020)
- Acest PPATU se coreleaza cu planurile si strategiile de actiune de mediu a Planului de Amenajarea Teritoriului Judetean PATJ

3. Modificari si efecte posibile. Proiecte sau categoriile de proiecte preconizate a aparea ca urmare a implementarii P.P.A.T.U.

Clasificarea folosintei terenului/sectorului	o ID – zona industriala si de depozitare
Numele dezvoltarii (daca exista)	ELABORARE PUZ CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE PRODUSE LACTATE SI BIROURI
Descriere generala	Se propune: <ul style="list-style-type: none">• Prin prezentul P.U.Z. se doreste studierea suprafetei de teren de 14.916,00 mp, cu intentia de a se modifica functiunea actuala a terenului studiat, pasune extravilan – cu introducere in intravilan si reglementare ca si zona industriala cu functiunea de depozitare si birouri. Se intentioneaza construirea unei hale de depozitare produse lactate si birouri de firma POT max propus = 60% CUT max propus = 1.2 Regim inaltime P+E
Scara	Nivel local. Planuri Scara 1 :5000, 1 :1000
Locul de desfasurare al activitatilor si teritoriul probabil afectat	Terenul studiat se afla in extremitatea estica a comunei Galda de Jos, pe partea dreapta a drumului national DN1/E81, spre Cluj Napoca, cu acces existent/reglemengtat din DN1/E81. Terenul este liber de orice constructie.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Populatia	Va beneficia de efectele aparute ca urmare a implementarii proiectului, beneficiarii, clientii si populatia comunei Galda de Jos
Efecte negative probabile asupra mediului	Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusa nu este generatoare de poluanti de mediu. Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie. In apropierea ariei studiate, nu exista zone de protectie sau care sunt vulnerabile din punct de vedere al mediului.
Efecte semnificative	Nu sunt efecte negative, complexe, cumulate sau probabile sa incalce standardele de mediu.
Efecte pozitive probabile asupra mediului	Prin amenajarea zonei si a spatiilor verzi destinate amenajarii peisagistice se aduc imbunatatiri calitative asupra mediului
Efecte transfrontaliere	Nu este cazul.

4. Posibile modificari semnificative

ARTICOL	DA/NU	Scurta descriere incluzand descrierea propunerilor pentru atenuare
Dezvoltarea infrastructurilor si a cladirilor	DA	La constructia nou propusa, se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile codului civil. Prin introducerea in intravilan a terenului si prin edificarea cladirii si a platformelor se va produce o dezvoltare semnificativa a zonei.
Amenajarea unor terenuri noi sau zone importante pentru conservarea naturii	NU	-
Modificari in consumul social de energie si in special de combustibili si deci ale emisiilor de CO2 si alte gaze cu efect de sera	DA	Investitia propusa este generatoare atat de consumuri sporite, cat si de servicii suplimentare pentru populatie si pentru clienti
Modificari ale cererii de apa/ modificari ale cantitatii de ape uzate care necesita tratarea apelor uzate menajere	DA	Alimentarea cu apa se va face in sistem centralizat cu racordare la retea de apa potabila existenta in vecinatate.
Modificari ale apelor uzate care necesita tratare speciala (respectiv nu din retea de canalizare a gospodariilor)	DA	Canalizarea sse va racorda la retea de canalizare a platformei industriale ALBALACT, cu deversare in statia de epurare si apoi in emisar.
Modificari de consum social al altor	NU	-



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

resurse naturale (de exemplu soluri, minerale, agregate etc.)		
Modificarea cantitatilor sau tipurilor de deseuri produse (solide, lichide, periculoase) sau de poluanti emisi in apa, pe teren sau in aer	DA	- colectarea deseurilor se va face pe o platforma ecologica propusa, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (lemnose, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer). - deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.
Modificari ale emisiilor de gaze cu efect de sera din alte surse (ex. metan de la fermele zootehnice sau depozite de deseuri)	NU	-
Modificari ale maririi populatiei (prin migrare)	NU	-
Impact asupra oamenilor si comunitatilor de ex. prin cresterea nivelului de zgomot, tulburarilor sau neplacerilor	NU	Amplasamentul studiat este situat in partea de est a comunei Galda de Jos, pe partea dreapta a E81/DN1, sat. Oiejdea, jud. Alba
Riscuri pentru sanatatea publica	NU	-
Riscuri pentru biodiversitate (unde este cazul)	NU	-

5. Orice alte observatii

Nu este cazul.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN ILIE

