

MEMORIU JUSTIFICATIV**1. Introducere****Date de recunoaștere a documentației**

- a. **Denumirea obiectivului** : ELABORARE PUD SI DTAC - HALA DEPOZITARE P+Ep, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
- b. **Amplasament**: Com. Gilau, str. Balastierei, fn, CF 57662, jud. Cluj
- c. **Beneficiar** : RUBIO BLO INVEST SRL
Sat Agarbiciu, Com. Capusu Mare, Nr. 19A, Jud. Cluj
- d. **Elaborator** : S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L., COM GILĂU, STR. PRINCIPALĂ, NR. 542, JUD. CLUJ
- e. **Data elaborării** : noiembrie 2021

1.1. Obiectul lucrării

Se dorește construirea unui imobil cu destinație industrială cu regim de înălțime Parter înalt cu etaje parțiale (etajele având destinația de birouri / vestiare / spații anexe). Spațiul va fi compartimentat în două unități care pot funcționa independent și care vor fi închiriate către două firme diferite pentru activități de depozitare frigorifică.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona studiată prin PUD este constituită dintr-o singură parcelă cu suprafața de 4200 mp, proprietatea fiind deținută de beneficiar.

2. Încadrarea în zonă

Terenul se află în intravilanul localității Gilau, pe latura sud a străzii Balastierei, în apropiere de nodul autostrăzii A3. Accesul pietonal și auto se face de pe strada Balastierei.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Conform PUG Gilau, terenul este situat în intravilanul localității Gilau, în UTR **IAi4**, zona unități de producție, subzona unități industriale nepoluante.

Caracterul actual al zonei:

Parcele ocupate cu clădiri industriale, precum și terenuri virane rezultate în urma exploatării de balast.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În urma realizării documentațiilor și obținerii avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta că nu există condiționări pentru realizarea obiectivului propus.

3. Situația existentă**3.1. Analiza fondului construit existent**

Clădirile existente în zonă sunt în general cu funcțiunea de depozitare, producție și comerț, balastiere, benzinării, marea majoritate fiind edificate în ultimii 10 ani.

3.2. Circulația auto și pietonală

Accesul pietonal și auto pe teren se face de pe strada Balastierei, adiacenta laturii nordice a terenului.

3.3. Analiza geotehnică

Este anexată documentației.

3.4. Date topografice

Au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:500. Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu. Drumurile s-au executat în circuit închis, folosind punctele de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

3.5. Date climatice

Prin poziția sa, județul Cluj beneficiază de un climat continental moderat.

3.6. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului, bilanț teritorial

3.6.1. Regimul juridic

Conform extrasului de carte funciara anexat la prezenta documentație, terenul studiat cu CF 57662 se afla în proprietatea SC MEGA SPEED LOGISTIC SRL, care a vândut terenul beneficiarului RUBIO BLO INVEST SRL (fosta DACIALEX SPEDITION SRL).

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală este arabil.

3.6.3. Regimul tehnic

Teren liber de construcții.

Accesul pietonal și auto se face de pe strada Balastierei (asfaltată).

Destinația stabilită prin **PUG: UTR IAi4**, zona unitati de producție, subzona unitati industriale nepoluante.

Vecinătăți ale terenului care face obiectul proiectului:

- la Nord - strada Balastierei
- la Vest - teren proprietate privata, hala industrială P
- la Sud și Est - teren liber de construcții, necadastrat, fara proprietar

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
A TEREN , din care:	4200	100
ARIE TEREN NEAMENAJAT	4200	100

Ac, Ad, POT, CUT existent = 0

POT maxim admis prin PUG = 75,00 %

CUT maxim admis prin PUG = 1,00

3.7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată edilitar complet, cu linie electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaz. Se vor realiza doar branșamente îngropate, este interzisă realizarea branșamentelor aeriene. Firidele de branșament și contoarele vor fi integrate în clădiri în cazul în care nu sunt deja existente.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Terenul studiat nu are nici un fel de disfuncționalități. Terenul studiat este amplasat într-o zonă fără risc de alunecări de teren.

4. Reglementări

4.1. Încadrarea în PUG Gilau

Conform PUG Gilau, terenul este situat în intravilanul localității Gilau, în UTR **IAi4**, zona unități de producție, subzona unități industriale nepoluante.

4.2. Situația propusă

Se propune construirea unui imobil cu destinație industrială cu regim de înălțime Parter înalt cu etaje parțiale (etajele având destinația de birouri / vestiare / spații anexe). Spațiul va fi compartimentat în două unități care pot funcționa independent și care vor fi închiriate către două firme diferite pentru activități de depozitare frigorifică. Dacă va fi necesar, se va poziționa un rezervor de apă și o stație de pompare pe teren, care vor deservei hala în caz de incendiu.

Spațiul exterior amenajat

Se propune amenajarea unei platforme betonate în jurul halei, care va servi la circulația auto, cât și la parcare și andocarea dubelor și camioanelor la spațiile de depozitare, parcaje pentru autoturismele angajaților.

Împrejmuirea

Parcela este parțial împrejmuită – pe latura vest, se propune completarea împrejmuirii pe toate laturile.

4.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Accesul pietonal și auto pe teren se face din strada Balastierei, adiacentă laturii nordice a terenului. Strada Balastierei a fost reglementată la o lățime totală de 12m (platforma drumului), cu un profil asfaltat de 8,5 m (din care 7 m carosabil și 2 trotuare de câte 0.75 m) prin PUZ aprobat cu HCL nr. 195 din 16.11.2017. Pentru realizarea acestui profil este necesară rezervarea unei suprafețe de 15 mp din parcela studiată.

4.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Terenul studiat se suprapune cu platforma drumului pe o suprafață de 15 mp. Această zonă se va rezerva în vederea regularizării drumului.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Se propune o construcție cu regim de înălțime Parter înalt, local cu etaje parțiale.

Se propun următoarele retrageri:

- Minim 25.45 m de la limita de proprietate nordică (fără a include fașa rezervată pentru lărgirea str. Balastierei)

- Minim 1.00 m fata de limita de proprietate est – avand in vedere ca pe acea latura terenul studiat se invecineaza cu un teren necadastrat, fara proprietar
- Minim 53,61 m fata de limita de proprietate sudica
- Minim 7,07 m fata de limita de proprietate vestica

4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT, CUT)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
A TEREN , din care:	4200	100	4200	100
ARIE CONSTRUITA PARTER	0	0	1351,32	32,17
ARIE CIRCULATII AUTO, PIETONALE si PARCARI	0	0	2007,41	47,80
ARIE SPATII VERZI / TEREN NEAMENAJAT	4200	100	841,27	20,03

POT rezultat = 32,17 %

CUT rezultat = 0,38 (AD = 1605,34 mp)

POT maxim admis prin PUG = 75,00 %

CUT maxim admis prin PUG = 1,00

4.7. Propuneri de echipare edilitară.

Din punct de vedere al utilităților, obiectivul se va racorda la rețelele existente în zonă: electricitate, gaze naturale, apă și canalizare. Asigurarea apei calde menajere și a agentului termic pe zona de etaj partial se va face prin intermediul unor centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos, amplasate într-un spațiu tehnic la parter. Zonele de depozitare / producție din hale nu se vor încălzi – fiind o hală frigorifică va exista instalație de refrigerare și congelare.

4.8. Măsurile de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor.

Măsurile de protecția mediului:

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcția propusă (depozitare, comerț en-gros) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător. Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate și evacuarea lor în rețeaua de canalizare a localității. Apele meteorice de suprafață se vor scurge în terenul natural, prin intermediul dalajelor permeabile și a spațiilor verzi propuse. Construcția este izolată corespunzător din punct de vedere fonic, activitățile desfășurate în cadrul ei nu constituie risc de poluare fonică pentru vecinătăți. Nivelul de zgomot emis nu depășește limitele admise conform legislației și normativelor în vigoare. Construcția propusă nu generează și nu evacuează în atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluarea

aerului. Prin desfășurarea activității propuse nu se generează și/sau depozitează în incintă deșeuri ce ar putea produce poluarea solului. Colectarea deșeurilor se va face în platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija beneficiarului, de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară:

În cadrul zonei studiate nu există obiective ce să necesite sau să impună zone de protecție sanitară. La realizarea propunerii pentru obiectivul de investiții s-a ținut cont de normele sanitare în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:

La întocmirea proiectului pentru construcția propusă se va ține cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

În vederea eliminării unor riscuri de incendiere accidentală, se dispun următoarele:

- nu se vor utiliza instalații electrice improvizate sau defecte
- nu se vor utiliza sisteme de încălzire defecte, sau fără agremente tehnice, verificările tehnice ale acestora se vor face la timp
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

4.9. Concluzii

Obiectivul propus este în concordanță cu caracterul zonei studiate. Realizarea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Sef proiect urbanism
arh.urb. Lăscuș Vicențiu

