

PLAN URBANISTIC DE DETALIU**Obiectiv:**

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIE INDUSTRIALA - DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE, SPATII COMERCIALE SI SPATII DE BIROURI AFERENTE, AMENAJARE ACCESE, PARCARI, TOTEM LUMINOS, IMPREJMUIRE, EXTINDERE REțele UTILITATI, RACORDURI SI BRANSAMENTE, OPERATIUNI NOTARIALE (COMASARI SI PARCELARI)

Amplasament:

Com. Gilau, DN1-E60, fn, CF 58152, 58008, 56479, 55123, 55104, 55100, 55051, 55041, 55024, jud. Cluj

Beneficiari:**SC CRISTAL TURISM SRL**

Mun. Cluj-Napoca, Str. Moldovei, Nr. 17, Jud. Cluj

SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL

Com. Florești, Str. Avram Iancu, Nr. 408F, Ap.3, Jud. Cluj

Proiectant general:**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**

comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj

Nr. Documentație :

10 / 2020

Data :

MAI 2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIE INDUSTRIALA - DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE, SPATII COMERCIALE SI SPATII DE BIROURI AFERENTE, AMENAJARE ACCESE, PARCARI, TOTEM LUMINOS, IMPREJMUIRE, EXTINDERE RETELE UTILITATI, RACORDURI SI BRANSAMENTE, OPERATIUNI NOTARIALE (COMASARI SI PARCELARI)

LISTA DE SEMNĂTURI**ȘEF DE PROIECT:****ING. ȘIPOȘ CLAUDIU**

SEF PROIECT URBANISM :**ARH. URB. LĂSCUȘ VICENȚIU**

PROIECTAT:**ARH. SERGIU BOICU**

INSTALAȚII :**ING. STAN CĂLIN**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIE INDUSTRIALA - DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE, SPATII COMERCIALE SI SPATII DE BIROURI AFERENTE, AMENAJARE ACCESE, PARCARI, TOTEM LUMINOS, IMPREJMUIRE, EXTINDERE REțele UTILITATI, RACORDURI SI BRANSAMENTE, OPERATIUNI NOTARIALE (COMASARI SI PARCELARI)

BORDEROU**A. Piese scrise**

Foaie de capăt
Dovada plata tarif RUR
Certificat RUR
Borderou
Lista de semnături
Certificat urbanism
Copie acte de identitate / CUI
Extrase CF
Memoriu justificativ

B. Fișe tehnice-avize, acorduri, documentații preliminare

Documentație topografică
Studiu Geotehnic
Aviz compania de apa
Aviz S.C. ELECTRICA S.A.
Aviz E-on Gaz
Aviz Telekom
Aviz Direcția de sănătate publică
HCL Gilau ca admin. al domeniului public
Aviz Poliția Rutiera
Aviz Agenția de protecția mediului
Anunt ziar

C. Piese desenate

U01 Plan de încadrare în zonă	sc. --
U02 Plan încadrare în PUG	sc. --
Reglementări urbanistice PUD initial	sc. 1:1000
U03 Situația existentă	sc. 1:1000
U04 Circulația terenurilor	sc. 1:1000
U05 Reglementări urbanistice	sc. 1:1000
U06 Rețele edilitare	sc. 1:1000
Ilustrare urbanistica	sc. --

Întocmit,
arh. Lăscuș Vicențiu

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

- a. **Denumirea obiectivului** : ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIE INDUSTRIALA - DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE, SPATII COMERCIALE SI SPATII DE BIROURI AFERENTE, AMENAJARE ACCESE, PARCARI, TOTEM LUMINOS, IMPREJMUIRE, EXTINDERE REțele UTILITATI, RACORDURI SI BRANSAMENTE, OPERATIUNI NOTARIALE (COMASARI SI PARCELARI)
- b. **Amplasament**: Com. Gilau, DN1-E60, fn, CF 58152, 58008, 56479, 55123, 55104, 55100, 55051, 55041, 55024, jud. Cluj
- c. **Beneficiari** : SC CRISTAL TURISM SRL
Mun. Cluj-Napoca, Str. Moldovei, Nr. 17, Jud. Cluj
SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL
Com. Florești, Str. Avram Iancu, Nr. 408F, Ap.3, Jud. Cluj
- d. **Elaborator** : S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L., COM GILĂU, STR. PRINCIPALĂ, NR. 542, JUD. CLUJ
- e. **Data elaborării** : mai 2020

1.1. Obiectul lucrării

La cererea beneficiarului se dorește construirea unui imobil cu destinație industrială cu regim de înălțime Parter înalt cu etaj parțial (etajul având destinația de birouri / vestiare / spații anexe). Spațiul va fi compartimentat în mai multe unități care pot funcționa independent și care vor fi închiriate către diverse firme pentru activități de depozitare, logistică, producție, spații comerciale cu caracter industrial.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona studiată prin PUD este constituită din 9 parcele cu suprafața totală de 47816 mp, proprietatea fiind deținută de beneficiari.

2. Încadrarea în zonă

Terenul în suprafață totală de 47816 mp se află în intravilanul localității Gilau, în lungul DN1-E60, pe partea dreaptă a sensului de mers dinspre Cluj-Napoca înspre Gilau, înainte de nodul autostrăzii A3. Accesul pietonal și auto se face de pe strada Balastierei, paralela cu E60, situată pe latura de nord a terenului.

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.

Din zona studiată (47816 mp), o parcelă în suprafața de 25763 mp (fostul CF 57777, în prezent comasat în CF 58152), a fost studiată prin PUD avizat de arhitectul șef al județului cu nr. 123 din 07.08.2019 și aprobat prin HCL Gilau nr. 165 din 29.08.2019. Obiectivul aceluși PUD a fost construirea unei hale P+Ep similară cu cea proiectată în documentația de față. Acea clădire a fost autorizată și

ridicată, fiind în prezent în faza de compartimentări și finisaje interioare și amenajări exterioare.

Caracterul actual al zonei:

Parcele în general libere de construcții, terenuri virane rezultate în urma exploatarei de balast. Terenurile construite sunt destinate funcțiunilor industriale – hale pentru depozitare, producție și comerț, balastiere, benzinării.

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

În conformitate cu extrasele CF aflat în copie la dosar, beneficiarii SC CRISTAL TURISM SRL și SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL sunt proprietarii parcelelor.

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală este arabil.

3.6.3. Regimul tehnic

Pe teren, în jumătatea sudică, există o hală P+Ep autorizată, în construcție.

Accesul pietonal și auto se face de pe strada Balastierei (în prezent pietruită).

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

Vecinătăți ale construcțiilor care fac obiectul proiectului:

- la Nord

- strada Balastierei

- la Vest si Est - terenuri proprietate privata, libere de constructii
-la Sud - DN1 – E60

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
A TEREN , din care:	47816	100,00
ARIE CONSTRUITA PARTER	11837	24,75
ARIE CIRCULATII AUTO, PIETONALE si PARCARI	8761	18,32
ARIE SPATII VERZI / TEREN NEAMENAJAT	27218	56,93

POT existent = 24,75 %

CUT existent = 0.28 (AD = 13485 mp)

(raportat la suprafata de teren studiata prin PUD initial, de 25763 mp, rezulta un POT de 45,95% si un CUT de 0,52)

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 bransamente îngropate, este interzisă realizarea bransamentelor aeriene. Fridele de bransament 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 unitati de productie, subzona unitati industriale nepoluante.

4.2. Situația propusă

Se propune construirea unui imobil cu destinație industrială cu regim de înălțime Parter înalt cu etaj parțial (etajul având destinația de birouri / vestiare / spații anexe). Spațiul va fi compartimentat în mai multe unitati care pot funcționa independent și care vor fi închiriate de către diverse firme pentru activități de depozitare, logistica, producție, spații comerciale cu caracter industrial. Se mai propune un rezervor de apă și o stație de pompare, care vor deserve ambele hale în caz de incendiu.

Spațiul exterior amenajat

Se propune amenajarea unei platforme betonate pe latura vest, care va servi la circulația auto, cât și la parcare și andocarea TIR-urilor la spațiile de depozitare, parcaje pentru autoturismele angajaților. Spre latura vest a terenului, în lungul drumului de incintă existent, se propune o parcare pentru TIR-uri.

Împrejmuirea

Parcela este partial imprejmuita (o parte din zona studiata prin PUD-ul anterior), se propune realizarea unei noi imprejuriri pe toate laturile.

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

În prezent, accesul pietonal și auto pe teren se face din strada Balastierei, adiacenta laturii nordice a terenurilor, pe un drum betonat de incinta, cu latimea de 8.00 m. Se propune inca un acces auto pe latura de est a terenului, tot cu latimea de 8 m. Strada Balastierei a fost reglementata la o latime totala de 12m (platforma drumului), cu un profil asfaltat de 8,5 m (din care 7 m carosabil și 2 trotuare de cate 0.75 m) prin PUZ aprobat cu HCL nr. 195 din 16.11.2017.

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

Terenul studiat se suprapune cu platforma drumului pe o suprafata de 241 mp. Aceasta zona se va rezerva în vederea regularizarii drumului.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Se propune o constructie cu regim de inaltime Parter înalt, local cu etaj partial.

Se propun urmatoarele retrageri:

- Minim 6.00 m de la limita de proprietate nordica (fara a include fasia rezervata pentru largirea str. Balastierei)
- Minim 8.00 m fata de limita de proprietate est
- Minim 175.96 m fata de limita de proprietate sudica
- Minim 53.45 m fata de limita de proprietate vestica

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

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		REZULTAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
A TEREN , din care:	47816	100.00	47816	100.00	47816	100.00
ARIE CONSTRUITA PARTER	11837	24,75	12243,71	25,60	24080,71	50,36
ARIE CIRCULATII AUTO, PIETONALE si PARCARI	8761	18,32	9054,92	18,93	17815,92	37,25
ARIE SPATII VERZI / TEREN NEAMENAJAT	27218	56,93	2008.68	4.19	5927,37	12,39

POT rezultat = 50,36 %

CUT rezultat = 0,56 (AD = 26783,22 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 spatiu tehnic la parter. Zonele de depozitare / productie din hale se vor incalzi

cu aer cald produs de ventiloconvectoare electrice.

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

Măsurile de protecție a mediului:

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

Activitățile ce urmează să se desfășureze în construcția propusă (depozitare, producție nepoluantă, 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.

Măsurile 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.

Măsurile 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