
volumul 1- MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea obiectivului de investiții:

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, EXTINDERE REțele EDILITARE, RACORDURI, BRANSAMENTE

2. Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

Com. Gilău, sat Gilău, CF 54941, 50597, jud. Cluj

3. Beneficiarul investiției:

CRISAN KINGA TIMEA si soțul CRISAN DUMITRU CLAUDIU,
STAN DORIN SILVIU si COMAN ANAMARIA

4. Proiectant general:

S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.
comuna GILĂU, strada Principală, nr. 542, Jud. CLUJ

5. Faza de proiectare: P.U.Z.

6. Nr. proiect: 12 / 2021

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei-program

P.U.Z.-ul "ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, EXTINDERE REțele EDILITARE, RACORDURI, BRANSAMENTE" se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Gilau în vigoare;
- în baza Certificatului de urbanism nr. 137 din 25.05.2021 emis de Primaria Comunei Gilau;
- în baza Avizului de oportunitate nr. 23 din 12.04.2021 emis de Consiliul Județean Cluj;

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar (inițiatorul PUZ). Acestea au fost completate de către elaboratorul PUZ astfel încât să fie asigurată coerența reglementărilor urbanistice.

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

- 1) Zona studiată prin P.U.Z.-ul de fata este situata in extravilanul comunei Gilau, la nord-vest fata de vatra localitatii, fiind formata din 2 parcele agricole alaturate, in suprafata totala de 920 mp, proprietate privata și este delimitată astfel:
 - la nord-vest si nord-est – terenuri proprietate privată, extravilan, liber de constructii
 - la sud-est– teren proprietate privată, intravilan, liber de constructii
 - la sud-vest – drum de acces existent, coproprietate privata
- 2) Prin P.U.Z.-ul de fata se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu tema de proiectare a beneficiarului si necesitățile zonei.
- 3) Prin documentația de urbanism se propune introducerea celor 2 parcele in intravilan, in UTR existent Lv14 – zona locuinte viitoare
- 4) Funcțiunile solicitate și implicite pentru zona studiată sunt:
 - Doua locuinte cuplate;
 - căi de comunicație rutieră și accesele aferente;
 - construcții aferente lucrărilor edilitare.

-
- 5) P.U.Z.-ul va institui restricții de construire în zonele de protecție, conform reglementărilor specifice și avizelor de specialitate.
 - 6) PUZ va reglementa de asemenea asigurarea dotărilor conform legislației în vigoare, precizând soluțiile propuse.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată prin P.U.Z. este situată conform PUG Gilau în extravilan.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior elaborării PUZ, pentru zona studiată au fost întocmite:

- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic.

1.3.2. Documente normative

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării PUZ-ului de față sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010
- Norme de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare - modif. prin OMS 994/2018
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, ministrului administrației și internelor, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 46/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998
- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 50/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998
- STAS 10144/1-91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare
- STAS 10144/3-91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare
- Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010-2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Gilau are în componență trei sate: Gilau (satul de reședință), Somesu Cald și Somesu Rece. Se învecinează la nord cu comunele Baciș și Garbau, Florești la est, la sud cu comunele Savadislă, Maguri-Racatau și Marisel, iar la vest cu com. Capuș Mare.

Situată geografic la 10 km vest de Cluj-Napoca, localitatea Gilau se află poziționată în apropierea traseului autostrazii A3, având forma unei vetre liniar-tentaculară, cu o dezvoltare principală pe traseul drumului național Cluj-Oradea (DN1 / E60).

Terenul studiat prin PUZ este situat în extravilanul localității, în zona nord-vestică.

2.1.2. Potențial de dezvoltare

O dată cu explozia demografică a Mun. Cluj-Napoca și a zonei metropolitane, există o cerere foarte mare pentru locuințe.

Situarea zonei studiate prin *P.U.Z.* alipit intravilanului cu destinație de locuire, susține viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei studiate.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată prin *P.U.Z.* este situată în extravilanul localității, în zona nord-vestică.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată este situată pe latura nord-estică a drumului coproprietate privată CF 50008 și CF 52817. Acest drum debusează la sud în strada Republicii.

Elemente ale cadrului natural

2.2.3. Relieful

Localitatea Gilau este situată într-o zonă deluroasă-muntoasă. Amplasamentul zonei studiate este într-o zonă de platou.

2.2.4. Rețeaua hidrografică

Comuna Gilau este situată în bazinul hidrografic al râului Somesul Mic.

2.2.5. Clima

Clima este plăcută, de tip continental moderată.

2.2.6. Condiții geotehnice

Se va vedea studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

2.2.7. Riscuri naturale

Spațiul geografic cuprins în limitele administrative ale comunei Gilau constituie un spațiu caracterizat în mare parte de stabilitate, însă există și areale caracterizate prin dezechilibre de versant și o exploatare intensivă a terenurilor.

Teritoriul comunei este expus unor disfuncții legate de factorii de risc natural: alunecări de teren, solifluxiuni, ravenații, torențialitate, dar vulnerabilitate mare prezintă la procesele de mișcare în masă (alunecări, solifluxiuni) și la eroziune torențială, aflate în diverse stadii de dezvoltare.

Arealul studiat se încadrează în zona cu risc slab. În zonă nu sunt evidențiate și nu există precedent legat de alunecarea terenului sau degradarea acestuia din diverse cauze.

2.3. Circulația

Accesul cu mijloace auto se realizează de pe strada Republicii, pe drumul coproprietate privată CF 50008 și CF 52817. Accesul pe teren de pe acest drum se face pe latura sud-vest. În interiorul zonei studiate nu există drumuri.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată prin P.U.Z.-ul de fata este situata in extravilanul comunei Gilau, alipita spre sud-est la zona de locuinte viitoare UTR Lv14, fiind formata din 2 parcele agricole alaturate, in suprafata totala de 920 mp, proprietate privata

2.4.2. Relaționări între funcțiuni

Terenul este situat conform PUG Gilau în extravilan, alipita intravilanului cu destinatie de locuire.

2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de constructii.

2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul studiat este liber de constructii.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

In zona exista serviciile necesare unei zone rezidentiale.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi

Teritoriul studiat fiind neconstruit, asigurarea spațiilor verzi in situatia existenta este lipsită de obiect.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural sau antropic. În zona studiată nu există alte construcții care ar putea genera factori de risc pentru investiția nou propusă.

2.4.8. Principalele disfuncționalități

Cele doua parcele au fiecare suprafata mai maica de minimul de 500 mp prevazut prin HCL pentru suprafata de teren aferenta unei locuinte unifamiliale. Din acest motiv se propune construirea a doua locuinte cuplate pe limita de proprietate existenta. Astfel, terenul luat in ansamblu (920 mp) se incadreaza in suprafata minima prevazuta la Gilau pentru locuinte cuplate (800 mp).

2.5. Echipare edilitară

Pe drumul coproprietate privata exista retea electrica aeriana, retea de apa, canalizare si gaz.

2.6. Probleme de mediu

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit

Nu e cazul, zona fiind libera de constructii.

2.6.2. Riscuri naturale și antropice

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural, în zonă nu există surse de poluare care să influențeze în mod negativ investiția, sau să impună restricții asupra ei.

Zona studiată, fiind liberă de construcții, în prezent nu este expusă unor riscuri antropice pentru mediu.

2.6.3. Potențial de dezvoltare

În imediata vecinătate a zonei studiate există imobile cu destinatie de locuinte unifamiliale sau cuplate, direcția de dezvoltare propusă corespunzand caracterului actual al zonei.

2.7. Opțiuni ale populației

Pe parcursul elaborării PUZ, vor fi respectate procedurile de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform metodologiei aprobate prin legislația în vigoare și hotărâri ale consiliului local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Ridicarea topografică a zonei studiate

Ridicările topografice au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:1000. Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu. Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, axul drumului existent, stâlpi electrica sau de telefonie, accese în curți, șanțuri și rigole, podețe. Drumuirile s-au executat în circuit închis, folosind punctele

de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buioane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

3.1.2. Studiul geotehnic

Este atasat prezentei documentații.

3.2. Prevederi ale P.U.G. / P.U.Z. aprobate pe zona studiată

Zona studiată prin P.U.Z. este situată conform PUG Gilau în extravilan.

Se propune introducerea celor 2 parcele în intravilan, ca extindere a UTR existent Lv14 – zona locuințe viitoare.

3.3. Modernizarea circulației

3.3.1. Organizarea circulației rutiere

3.3.1.1. Modernizarea și completarea arterelor de circulație

Circulația e asigurată în prezent de drumul coproprietate privată CF 50008 și CF 52817, pietruit, cu o lățime de 4 m. La toate parcelele construite, cu acces din acest drum, pe ambele laturi, s-a rezervat o fasie de câte 1,50 m lățime pentru regularizarea drumului la un traseu de 7.00 m. Se propune și la cele două parcele reglementate prin acest PUZ rezervarea fásiei cu lățime de 1,50 m pentru regularizarea drumului (S=67 mp).

3.3.1.2. Asigurarea locurilor de parcare pe parcela, cu spațiu de întoarcere

În interiorul fiecărei parcele se asigură 2 locuri de parcare pentru autoturisme (unul în garaj, unul în fața garajului).

3.3.2. Organizarea circulației pietonale

Accesul pietonal la cele două parcele se face din drumul coproprietate privată CF 50008 și CF 52817.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici

Zona studiată prin P.U.Z. va cuprinde următoarele subzone:

L	SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Cr	SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME AUTO
Ve	SPAȚII VERZI
TE	ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

Reglementările detaliate pentru fiecare subzonă funcțională propusă constituie obiectul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

L – SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Principalele reglementări urbanistice propuse pentru subzona L sunt următoarele::

- | | |
|---|---|
| – Categorie de intervenție: | – stabilirea zonei construibile a terenului studiat/ zona destinată amplasării construcțiilor |
| – Regim de aliniere: | – minimum 4,50 m de la limita de proprietate dinspre drumul de acces de la sud (fasia rezervată de 1,50 m plus 3,00 m); |
| – Alinierea față de limitele laterale și posterioare: | - conform cod civil, minimum 2,00 m pentru ferestre cu goluri transparente |
| – Alinierea față de limita de proprietate comună: | - construire pe calcan |
| – Regim maxim de înălțime: | D+P+E+M |
| – Procent maxim de ocupare a terenului: | 30,00 % |
| – Coeficient maxim de utilizare a terenului: | 0,70 |

Având în vedere faptul că cele două parcele au ambele suprafețe sub cei 500 mp minim pentru construirea unei locuințe unifamiliale, și nu se poate achiziționa teren suplimentar de la vecini, se propune construirea a două locuințe cuplate pe limita de proprietate comună existentă. Astfel, terenul luat în ansamblu (920 mp) se încadrează în suprafața minimă prevăzută la Gilau pentru locuințe cuplate (800 mp).

Din punct de vedere funcțional în cadrul acestei zone se vor regăsi toate construcțiile de locuințe.

**Cr – SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME AUTO
STRĂZI PROPUSE PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE**

Se va face cu pompe de caldura.

3.5.5. Alimentare cu gaze naturale

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zona.

3.5.6. Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

3.6. Protecția mediului

Măsuri de protecția mediului:

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică. Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate în rețeaua de canalizare. Apele meteorice convențional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcela. Colectarea deșeurilor menajere se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija investitorului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară:

Nu e cazul.

Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:

La întocmirea propunerii s-a ținut 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

3.7. Obiective de utilitate publică

3.7.1. Obiective de utilitate publică prevăzute

În zona reglementată prin P.U.Z. se propune rezervarea unei suprafețe de 67 mp pentru regularizarea strazii la un profil de 7,00m, în concordanță cu soluția adoptată la celelalte construcții autorizate cu acces din acest drum.

3.7.2. Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispoziție de către inițiator și beneficiar, în zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.7.3. Circulația terenurilor între deținători

Nu e cazul. În zona reglementată prin P.U.Z. se propune rezervarea unei suprafețe de 67 mp pentru regularizarea strazii la un profil de 7,00m, în concordanță cu soluția adoptată la celelalte construcții autorizate cu acces din acest drum.

CONCLUZII

Propunerea corespunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG comuna Gilau și documentațiilor urbanistice aprobate.

Coordonator
ARH. URB. FLORIN PAVEL-SIMION

Elaborat
arh. urb. LASCUS VICENTIU

